

C O M M U N E D E S A U M U R

SECTEUR SAUVEGARDE DE SAUMUR



- 1a -

LA PHILOSOPHIE DU PLAN DE SAUVEGARDE & DE MISE EN VALEUR

SEPTEMBRE 2003

MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT,
DU TOURISME & DE LA MER

MINISTERE DE LA CULTURE & DE LA COMMUNICATION

SCPA STEFF LEMOINE DAVY GEFFARD BERTHOME

Yves STEFF architecte du Secteur Sauvegardé

Jean LEMOINE architecte urbaniste, Bruno BERTHOME architecte d'intérieur

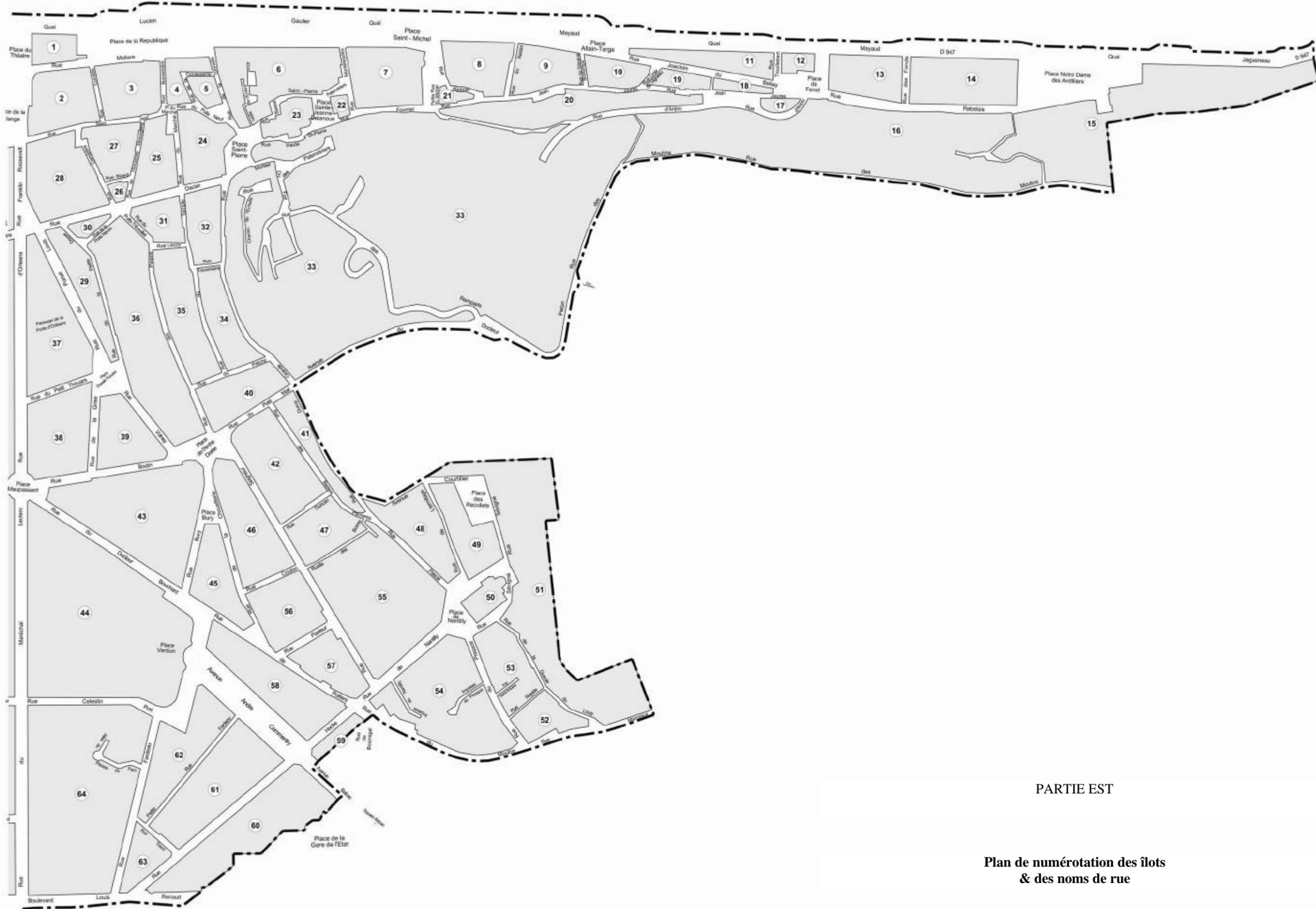
**LA PHILOSOPHIE
DU PLAN DE SAUVEGARDE
&
DE MISE EN VALEUR**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : L'HISTOIRE, LA FORME & LES FONCTIONS DU CENTRE DE SAUMUR	9
1.1. L'HISTOIRE	9
1.2. LA FORME	12
1.3. LES FONCTIONS	25
CHAPITRE 2 : L'HERITAGE DU PREMIER SECTEUR SAUVEGARDE	27
CHAPITRE 3 : LA COMPOSITION DU DOSSIER REVISE DU P.S.M.V.	31
3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION	31
3.2. LE REGLEMENT	32
3.3. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR.....	34
3.4. LE PLAN D'EPANNELAGE.....	34
3.5. LE PLAN HISTORIQUE	34
3.6. LISTE DES MODIFICATIONS OU ECRETEMENTS.....	34
3.7. LISTE DES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	35
3.8. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE PASSAGE OU OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU ESPACE VERT.....	35
3.9. LISTE DES OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE.....	35
3.10. LISTE DES SERVITUDES.....	35
3.11. ANNEXES SANITAIRES	35
CHAPITRE 4 : LES EFFETS DU PLAN DE SAUVEGARDE & DE MISE EN VALEUR	38
4.1. LA SAUVEGARDE DU BATI.....	38
4.2. LA SAUVEGARDE DES ESPACES CREUX	40
4.3. COMMENT CONSTRUIT-ON ?.....	43
CHAPITRE 5 : LA POLITIQUE DE LA VILLE	45
5.1. LE CHATEAU COMME OUTIL DE DEVELOPPEMENT	45
5.2. LE SECTEUR SAUVEGARDE, LIEU RESIDENTIEL.....	46
5.3. UNE NOUVELLE ORGANISATION DES FLUX	46
5.4. MAINTENIR UN EQUILIBRE DES FONCTIONS.....	47
5.5. UN PROGRAMME DE MISE EN VALEUR.....	47
CONCLUSION	48
LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES DU SECTEUR SAUVEGARDE	49



PARTIE OUEST



PARTIE EST

Plan de numérotation des îlots & des noms de rue

INTRODUCTION

Le centre historique de Saumur a bénéficié d'un des tous premiers secteurs sauvegardés. C'est en 1964, qu'a été prise la décision de mettre à l'étude le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur un périmètre de petite taille (30 hectares environ), limité aux emprises du château, de l'ancienne ville close et d'une partie du quartier du Fenêt le long de la Loire.

Les urbanistes chargés du projet ont mené un travail de pionnier, produisant à la fois le document d'urbanisme réglementaire et des projets importants opérationnels tant de réhabilitation que de constructions neuves.

Aujourd'hui ce document a atteint ses limites au regard de l'évolution de la réflexion urbaine sur les centres anciens, et, son périmètre, trop réduit, n'intègre pas la globalité de l'histoire urbaine et architecturale du centre de Saumur.

C'est pour ces deux raisons que le P.S.M.V. a été mis en révision et que le périmètre a été élargi pour couvrir aujourd'hui près de 150 hectares.

Le présent document : « Philosophie du P.S.M.V. » rend compte de la démarche d'étude qui a été conduite et présente la politique urbaine mise en œuvre dans le Secteur Sauvegardé, en abordant de manière synthétique et successivement :

1. l'histoire, la forme et la fonction du centre de Saumur,
2. l'héritage du premier P.S.M.V.,
3. la composition du dossier réglementaire du nouveau P.S.M.V.,
4. les effets du nouveau P.S.M.V.,
5. la politique urbaine municipale.

Ce document est largement explicité par les deux autres pièces du rapport de présentation : le « rapport d'analyse » et le « cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques » auxquelles il est recommandé de se reporter pour aborder de manière plus détaillée l'analyse urbaine et architecturale ainsi que les projets d'aménagement.

CHAPITRE 1 :

L'HISTOIRE, LA FORME & LES FONCTIONS DU CENTRE DE SAUMUR

1.1. L'HISTOIRE

Le nom de la ville de Saumur n'apparaît qu'au Xème siècle. Pourtant, sur l'éperon calcaire qui domine la confluence de la Loire et du Thouet, ont été découverts des vestiges et traces de l'époque néolithique et de l'époque gallo-romaine. Le saumurois antique correspond à une zone frontière entre trois tribus gauloises mais était à l'écart des principaux axes antiques.

L'histoire de Saumur suit celle de l'Anjou au haut Moyen Age (les francs, les attaques normandes et les moines). Depuis l'effondrement carolingiens, les comtes s'émancipent du pouvoir monarchique (à la fin du Xème siècle, les Foulque assurent la prospérité de l'Anjou). Chassés par les Normands vers 853, les Bénédictins de Saint-Florent-le-Vieil reviennent un siècle plus tard fonder, sur le plateau de Saumur, un monastère sous la protection du comte Thibaud de Blois qui fait construire en 962 le château de Saumur pour protéger le Monastère et l'espace voisin.

Saumur aux XIème et XIIème siècles sera sous l'influence des Comtes d'Anjou et des Plantagenêts. C'est Foulque Nerra, premier de la dynastie des Comtes d'Anjou qui s'empare en 1026 du château ; les moines abandonnent le site du plateau n'y laissant qu'un maigre prieuré et fondent l'abbaye de Saint-Hilaire-Saint-Florent sur le Thouet. Du XIème siècle date la première enceinte dite du Boile qui protège la basse cour du château. A la tête du Comté d'Anjou, succèdent au cours du XIIème siècle au comte Geoffroy le Bel dit Plantagenêt, les rois d'Angleterre (Henri – Richard Cœur de Lion – Jean Sans Terre). C'est au cours de ce siècle, que se développent la ville au pied du château et les faubourgs de Saint-Nicolas et de Nantilly ; la Loire est traversée par un bac et le Thouet par un pont.

Saumur aux XIIIème et XIVème siècles passera sous la domination capétienne ; Philippe Auguste prend Saumur ; par le traité de Paris en 1259, Henri III d'Angleterre abandonne toute prétention sur la Normandie, le Poitou et le grand Anjou ; dès 1246, l'Anjou est confié en apanage à un proche du roi. Saumur va s'affirmer dans une position de citadelle royale avancée, porte de l'Anjou, du Poitou et de la Touraine et bénéficie de travaux de fortification pendant que la ville gagne du terrain sur le lit majeur du fleuve et se développe dans la ville close et autour des paroisses de Saint-Nicolas et de Nantilly.

La ville va s'affirmer aux XIVème et XVème siècles. Elle est épargnée par la guerre de 100 ans. En 1360, le roi Jean le Bon a érigé le Comté d'Anjou en duché au profit de son fils Louis ; quatre princes vont se succéder avant le retour définitif du duché à la couronne en 1480 : Louis 1er, Louis II, Louis III et René dit le Bon Roi René (1434-1480). Des travaux vont se succéder sur la forteresse pour la transformer en château-résidence et une nouvelle enceinte urbaine va être édifiée. La population de la ville va atteindre 2000 habitants et plusieurs demeures datent de cette période où Saumur fixe une activité économique très diversifiée à la confluence des voies d'eau (vin, pêche, élevage, textile, port, ...). En 1454, la découverte d'une statue puis d'une source bienfaisante dans le Fenêt va générer un culte local.

Saumur au cours de la première moitié du XVI^{ème} siècle se dote d'un corps de ville autonome dominé par les marchands. Cette période est marquée en 1515 par l'installation du manège de la première Académie d'équitation et par la construction de la Chapelle Notre Dame des Ardillers (1534-1556) qui deviendra l'un des lieux de pèlerinage marial le plus important du Royaume et fera la fortune du Fenêt.

Saumur capitale du protestantisme jusqu'à la révocation de l'Edit de Nantes en 1685. Les guerres de religion font rage dans le Saumurois de 1562 à 1598 ; en 1589 le roi Henri III remet Saumur comme place de sûreté à Henri de Navarre, chef des protestants et héritier légitime du trône et nomme le protestant Duplessis-Mornay comme gouverneur de la ville ; celui-ci fait construire un temple et développe les fortifications de la ville, incluant le quartier de Saint-Nicolas et du château. En 1593, sont fondés l'Académie et un collège protestant, attirant de toute l'Europe une population qui favorise l'essor économique de la ville et fait bâtir des hôtels particuliers dans le quartier du Temple. Louis XIII juge la ville menaçante pour le pouvoir royal, destitue Duplessis-Mornay au profit d'un catholique et neutralise le système défensif de la ville ; mais cela n'entame pas le brillant développement de Saumur dont la population va atteindre 8000 habitants. La densification des quartiers provoque dès 1679 une occupation anarchique des anciens fossés comblés.

Dans cette ville qui représente un fort enjeu politique et religieux, l'implantation des protestants est talonnée par celle des catholiques qui créent entre 1603 et 1647 six couvents qui encerclent la ville close (les Récollets, les Capucins, les Ursulines, les Oratoriens, les Bénédictines de la Fidélité et les Visitandines) sous le règne de Louis XIII.

La ville se modernise à partir de 1750. Les élus visent une traversée plus facile de Saumur et mènent une politique d'aération et d'embellissement de la ville fidèle à l'esprit hygiéniste du XVIII^{ème} siècle : démolition progressive de l'enceinte médiévale, projet de percée de 6 km de long s'appuyant sur une nouvelle ligne de ponts, les quais sont aménagés jusqu'à la Restauration, des façades ordonnancées et des hôtels s'adosent au rempart ou le remplacent, transformation du cœur de la ville médiévale et des entrées des faubourgs, plan d'alignement appliqué à partir de 1774, développement de la ville à l'Ouest grâce à l'établissement ordonné par Choiseul en 1763 du corps royal des Carabiniers (future école de cavalerie), construction de levées à partir de 1772 pour protéger la ville basse contre les crues, construction du théâtre et de la halle de 1786 à 1788.

La période révolutionnaire se déroule paisiblement à Saumur jusqu'en juin 1793 où l'Armée vendéenne occupe la ville. Les ordres religieux quittent leurs couvents et les biens religieux mis en vente sont voués à d'autres affectations ; dès le début de la Première République, les sœurs de la Providence s'installent au couvent des Ardillers.

Saumur au XIX^{ème} siècle va connaître la prospérité. Sous le Premier Empire, une promenade est plantée quai de l'Hôtel de Ville et le château déclassé et converti en prison. Sous la Restauration, la création de l'Ecole Royale de Cavalerie en 1825 consacre la vocation équestre de la ville ; les nouveaux projets urbains confirment l'importance de la percée Nord-Sud et de la rive gauche du Fleuve, et, si le mur d'enceinte est conservé sur de longs tronçons pour des raisons utilitaires, les dernières portes de la ville disparaissent. Les années 1830 inaugurent en France une période de reprise économique et urbaine, qui s'illustre à Saumur au travers de chantiers publics et privés : début de la production du vin «champagnisé», fondation de la Caisse d'Epargne, ouverture du Jardin des Plantes, achèvement du pont Napoléon, construction du Palais de Justice, de la Gendarmerie, du collège Yolande d'Aragon, de l'école industrielle (actuel lycée Duplessis-Mornay), du nouveau Temple protestant, de fabriques comme la distillerie Combier, nouveau plan d'alignement appliqué à partir de 1848, éclairage au gaz en 1841, arrivée du chemin de fer sur la rive droite de la Loire en 1848. La ville s'enrichit de nouveaux hôtels particuliers et de nombreux logements. Sous le Second Empire, la

politique d'emprunts conduite par Charles Louvet, Maire de la Ville pendant 25 ans, va stimuler l'économie ; les négociants font fortune et élèvent de riches demeures sur les nouveaux axes à la mode dans les quartiers tracés de part et d'autre de la grande percée ; le Maire construit dans les années 1850, la chapelle Richelieu des Arpillers, l'hôtel du Commandement, les Abattoirs dans l'île d'Offard, l'hôtel de ville néogothique, le théâtre néo-classique, suivent l'hôpital néo-roman et le premier hôtel des Postes. Pour lutter contre les inondations, sont édifiées de nouvelles levées qui protègent les quartiers Sud qui vont pouvoir accueillir les écoles et la gare de l'Etat. La troisième République va favoriser la création d'établissements d'éducation (collège catholique Saint- Louis – l'école industrielle – collège laïc de garçon – collège municipal de jeunes filles).

Saumur au XXème siècle voit se conforter son image de capitale de la cavalerie et est atteinte par les bombardements en juin 1940. Les carrousels sont à l'origine d'hôtels luxueux et de cafés très fréquentés. La vitalité économique de la ville se traduit par la fondation de la Bourse du travail et de la Chambre de Commerce et d'Industrie puis par la construction de la Caisse d'Epargne, des nouvelles halles, des nouvelles galeries et d'un nouvel hôtel des Postes avant la Première Guerre mondiale. Entre les deux guerres, Saumur se dote d'une caserne de pompiers et surtout d'habitations à bon marché (loi Loucheur 1928). Les bombardements de la Deuxième Guerre Mondiale affectent les Arpillers, les ponts et des quartiers qui sont reconstruits, avant que ne soit entreprise la construction de grands ensembles de logements. En 1982, est inauguré le pont du Cadre Noir qui sera relié à la rocade en 1994. Les seules opérations manquantes qui touchent le Secteur Sauvegardé sont la construction nouvelle des Halles Saint-Pierre, la restructuration de l'îlot Dacier et la construction du Palais de Justice.



Saumur

Source : extrait carte de randonnée SAUMUR 1/25 000, 1623 E série Bleue IGN

1.2. LA FORME

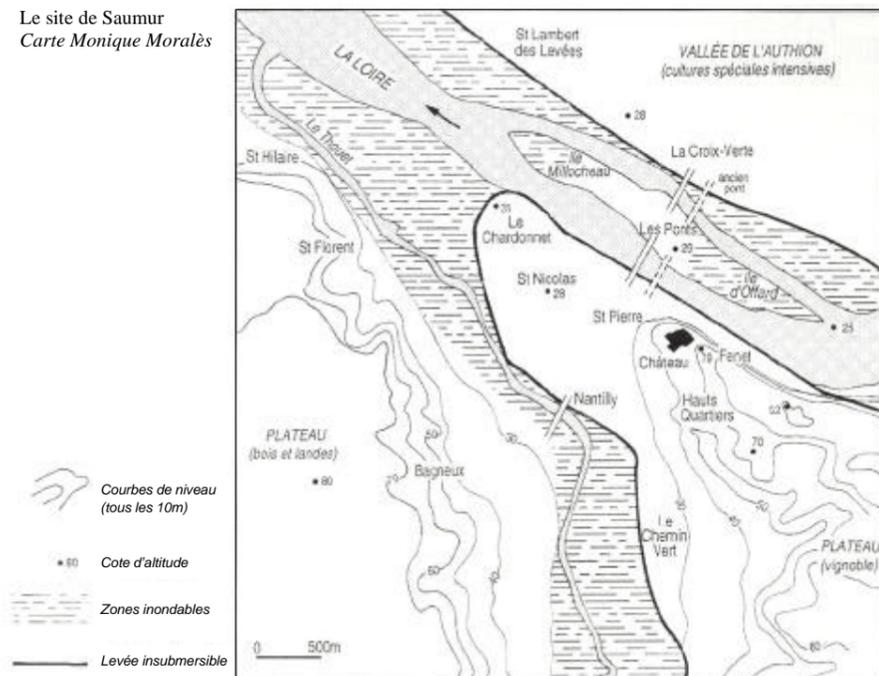
Saumur occupe un site exceptionnel de confluence entre la Loire et le Thouet et correspond à un point de franchissement de la Loire facilité par la présence d'îles et de bancs de sable, aisé à contrôler à partir de l'éperon situé entre Loire et Thouet et propice à l'implantation du château.

La ville s'est principalement développée autour de cet éperon sur la rive gauche de la Loire, tout en constituant des noyaux de peuplement dans les îles puis sur la rive droite. L'arrivée du train sur la rive droite va permettre de développer l'urbanisation au Nord du fleuve.

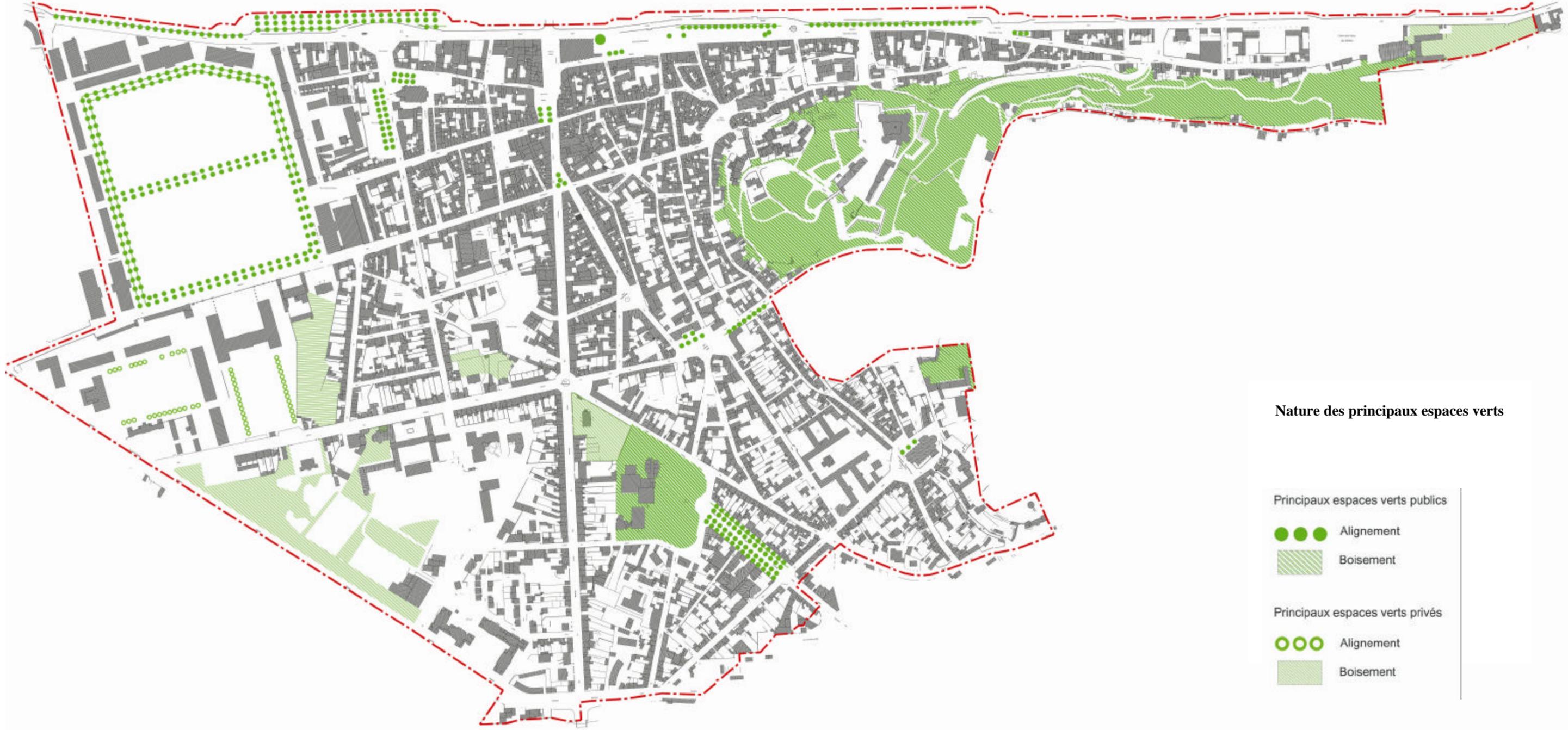
Cependant, le développement contemporain de la ville s'est principalement fait vers le Sud. La ville en effet est bloquée à l'Ouest par le Thouet et à l'Est par les vignes. Les quartiers d'habitat social ont été implantés au Sud-Est de la ville. Aujourd'hui l'urbanisation gagne la périphérie de la Commune, principalement au Sud (Bagneux, Saint-Hilaire, Saint-Florent) mais aussi au Nord (Saint Lambert des Levées - Saint-Jacques) et s'étire sur les deux rives de la Loire.

Les activités commerciales périphériques, après s'être développées de part et d'autre de la Loire, le long de la ligne de ponts conçue au XVIIIème siècle, se sont déplacées vers l'Ouest symétriquement par rapport à la Loire, le long de la deuxième ligne de ponts avals et du boulevard de ceinture tracé sur la levée qui longe le Thouet. Les activités industrielles sont situées au Nord de la Commune à l'entrée de la ville (ZI du Pigeonnier) et au Sud-Est de la commune au débouché du tunnel ferroviaire (ZI du Clos-Bonnet).

Le site de Saumur
Carte Monique Moralès



Source : HISTOIRE DE SAUMUR, sous la direction de Hubert Landais, éditions PRIVAT, p. 14



Crédit photographique : Service de l'Inventaire de la Mairie de Saumur – Patrice Giraud & Eric Cron

Aujourd'hui, le Secteur Sauvegardé révisé occupe une large part du territoire urbanisé de la Ville de Saumur, celle de la confluence : à la fois la pointe du coteau et l'espace inondable situé entre Loire et Thouet. Echappe au périmètre du Secteur Sauvegardé, le secteur de Ponts (Ile d'Offard) qui a joué un rôle essentiel dans l'histoire urbaine de Saumur, les faubourgs apparus à la fin du XIXème siècle dans le prolongement de la ligne de ponts sur la rive droite de la Loire et la rive gauche du Thouet et les noyaux anciens de Saint-Hilaire-Saint-Florent, Dampierre-sur-Loire et Saint Lambert des Levées. Tous ces ensembles urbains patrimoniaux sont pris en charge par la Z.P.P.A.U.P. aujourd'hui approuvée.

Le périmètre du Secteur Sauvegardé englobe bien l'histoire du développement de l'urbanisation de Saumur jusqu'à la fin du XIXème siècle et présente, dans sa forme, une cohérence patrimoniale. Le P.S.M.V. a donc bien à traiter de l'évolution du centre-ville de l'agglomération saumuroise.

La forme du Secteur Sauvegardé reflète les étapes du développement historique de la ville :

- *Le château* occupe la hauteur, se tient à l'écart de la ville et a développé un ensemble de fortifications qui l'ont isolé.
- *L'enceinte du Boyle* (X-XIIème siècle) s'est greffée au Nord-Ouest du château ; elle protégeait la basse-cour et n'abrite plus aujourd'hui qu'une maison du XVème siècle qui abrite les Compagnons du Devoir et l'ensemble de logements sociaux de l'îlot Dacier qui s'est substitué aux nombreuses constructions anciennes détruites dans le cadre du P.S.M.V. d'origine.
- *L'enceinte fortifiée du XIV-XVème siècle* renferme autour de l'église Saint-Pierre trois types d'occupations urbaines : les îlots denses du centre qui abritaient les marchands entre la porte de la Bilange et la place Saint-Pierre, les îlots aérés des quartiers des Hôtels situés au Sud de l'enceinte et l'emprise de l'ancien couvent des Cordeliers aujourd'hui occupée par le Palais de Justice.
- *Le faubourg linéaire du Fenêt le long de la Loire*. Des constructions étroites accompagnent la voie au pied du coteau de l'ancienne porte du Fenêt jusqu'à l'église des Ardillers. Un tissu plus lâche pavillonnaire a été constitué au XIXème siècle sur les terrains gagnés sur la Loire.
- *Le faubourg de Nantilly* s'est organisé de manière rayonnante autour de son église au Sud du château et a développé une voie active bordée de constructions serrées le long de l'itinéraire de traversée de la Loire et du Thouet.
- *Le faubourg de Saint-Nicolas* s'est développé à l'Ouest de la ville de part et d'autre de la rue Saint-Nicolas en retrait de la rive de la Loire. Il présente un parcellaire resserré.
- *Les façades des quais de la Loire* se sont adossées à la muraille désaffectée. Il s'agit, pour partie d'ensembles ordonnancés ou isolés d'immeubles de rapport et pour partie d'hôtels particuliers. De la même façon en arrière de la levée qui protégeait le quartier Saint-Nicolas, des hôtels ont été édifiés en retrait de la Loire à l'Est de la ligne de ponts.
- *Les alignements du XVIIIème siècle* ont été constitués pour accompagner la percée correspondant à la nouvelle ligne de ponts (pont Cessart puis pont Napoléon sur la Loire – pont Fouchard sur le Thouet) et pour occuper les espaces libres situés à l'extérieur du rempart désaffecté. Le tissu urbain est dense et continu le long des voies ; des espaces de jardin

ont été conservés le long de la partie Sud-Ouest de la muraille sur des terrains drainés par un fossé.

- *Les casernes.* La caserne des Carabiniers, construite au XVIII^{ème} siècle, va générer toute une composition orthogonale de bâtiments militaires qui vont occuper toute la partie Nord-Ouest du Secteur Sauvegardé autour d'un vaste espace de manœuvre (la place du Chardonnet).
- *L'hôpital général.* Cette composition architecturale du XIX^{ème} siècle s'est développée sur l'emprise de l'ancien Hôtel Dieu du XIII^{ème} siècle qui s'est établi dans le faubourg de Nantilly.
- *Les alignements du XIX^{ème} siècle.* En complément des percées du XVIII^{ème} siècle, des voies vont être tracées sur des levées entre les casernes et la ville médiévale et dans les quartiers Sud (certaines au XVIII^{ème} siècle, d'autres au XIX^{ème} siècle). Ces grands axes vont eux-mêmes être complétés par un maillage de voies à l'occasion de la création de lotissements de maisons mitoyennes destinées pour certaines aux militaires. Le lycée Saint-Louis trouve aussi sa place le long d'un des axes. Les jardins sont souvent en contrebas des voies surélevées pour se mettre hors d'eau. Dans la partie Sud du Secteur Sauvegardé, des immeubles collectifs vont venir se greffer dans cette trame urbaine le long des voies ou en cœur d'îlot.

Le plan historique annexé au P.S.M.V. permet parfaitement de comprendre la logique du réseau viaire. Certaines voies tortueuses sont les héritières de l'époque médiévale et structuraient la ville close et les faubourgs accompagnant l'itinéraire de traversée du fleuve. Certaines d'entre elles ont été alignées partiellement ou en totalité à l'occasion de l'application des plans d'alignement de la fin du XVIII^{ème} siècle et du XIX^{ème} siècles.

D'autres voies sont parfaitement alignées ; ce sont celles des grands tracés du XVIII^{ème} siècle et des compléments du XIX^{ème} siècle. Elles présentent des profils plus larges et solennels. Ce sont elles qui donnent à Saumur son image aérée.

Les tissus urbains issus de l'époque médiévale vont subir peu de percées. La démolition de la Porte Neuve en 1779 va permettre d'ouvrir la rue Dacier dans la perspective de la rue Beaurepaire pour rejoindre la place Saint-Pierre qui va être agrandie suite à la démolition du Palais de Justice en 1766. La petite place du marché va être créée, comme la petite place du Puits Neuf par la démolition de quelques maisons. Les percées les plus spectaculaires sont la création récente de la rue des Patenotriers autour de l'église Saint-Pierre et de la rue des Carabiniers de Monsieur au chevet de Saint-Nicolas. Des opérations ponctuelles d'agrandissement de places vont être réalisées devant la tour Papegault pour agrandir la place Saint-Michel ou devant le parvis de Notre Dame de Nantilly comme devant celui de Saint-Nicolas. Enfin plus récemment, pour créer autour de l'axe Nord-Sud des espaces de stationnement, vont être réalisés assez brutalement dans le tissu urbain des curetages (Place de l'Europe, rue de la Fidélité, place Bury, etc.) peu satisfaisants.

L'analyse du patrimoine architectural a été conduite de manière systématique grâce à l'élaboration et à l'exploitation de près de 2000 fiches d'immeubles établies en concertation étroite avec le Service de l'Inventaire. Cet inventaire met en évidence les différences mais aussi les ressemblances qui permettent de comparer et de rassembler ces constructions en familles plus ou moins homogènes permettant d'avoir une vue synthétique des divers types de bâtiments qui constituent le tissu urbain. Pour organiser cette typologie, nous avons choisi de classer les constructions selon deux critères principaux : la nature du programme et l'architecture des façades qui permettent de mieux comprendre l'évolution des constructions.



Typologie des façades

Typologie & protections

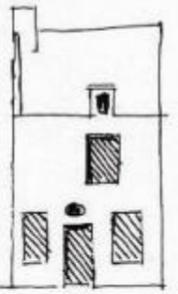
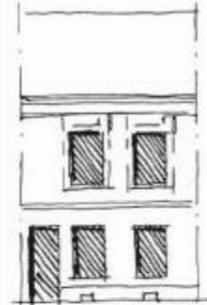
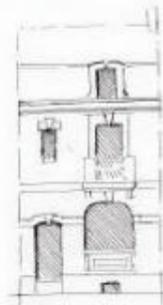
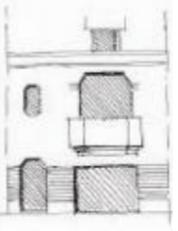
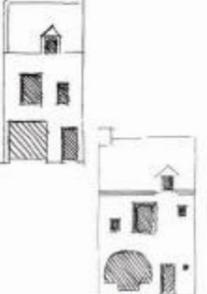
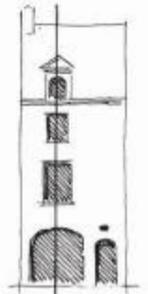
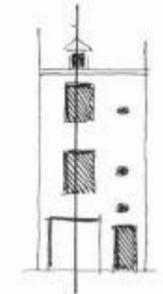
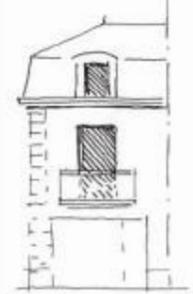
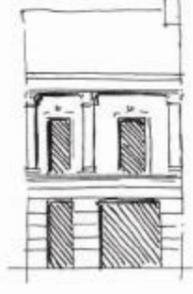
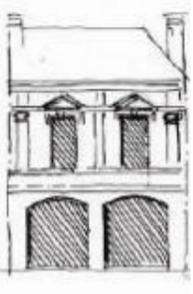
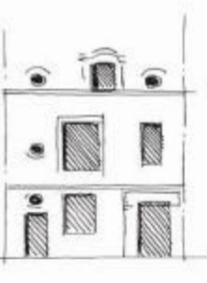
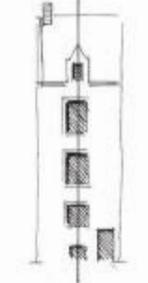
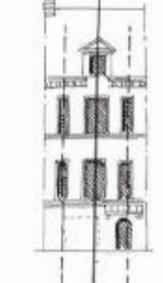
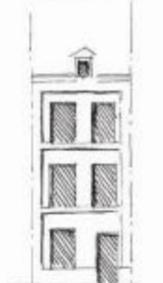
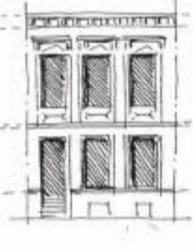
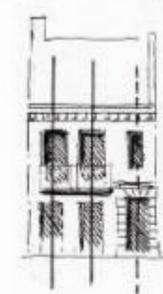
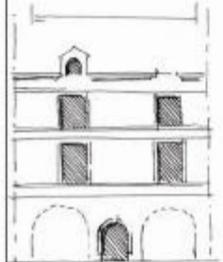
	Bâtiment remarquable	Intérêt architectural	Intérêt urbain	Bâtiment sans intérêt	TOTAL
XIII ^{ème}		100,00%			
		4			4
..		33,87%	59,68%	6,45%	
		21	37	4	62
XVI ^{ème}		8,82%	52,94%	35,29%	2,94%
		3	18	12	1
XVI ^{ème}		8,33%	70,83%	16,67%	4,17%
		2	17	4	1
XVII ^{ème}		88,24%	11,76%		
		15	2		17
XVIII ^{ème}		90,48%	7,14%	2,38%	
		38	3	1	42
XVIII ^{ème}		53,95%	40,13%	5,92%	
		82	61	9	152
XVIII ^{ème}		28,57%	58,99%	12,44%	
		62	128	27	217
XIX ^{ème}		22,45%	68,37%	9,18%	
		44	134	18	196
XIX ^{ème}		1,13%	55,93%	36,16%	6,78%
		2	99	64	12
XIX ^{ème}		54,44%	43,15%	2,42%	
		135	107	6	248
XIX ^{ème}		40,00%	54,62%	5,38%	
		52	71	7	130
XX ^{ème}		40,00%	50,00%	10,00%	
		8	10	2	20
XX ^{ème}		14,29%	85,71%		
		1	6		7
	1,04%	45,31%	43,75%	9,90%	
	2	87	84	19	192
		42,22%	42,22%	15,56%	
		19	19	7	45
		3,85%	9,30%	86,85%	
		17	41	383	441
	0,45%	35,81%	38,99%	24,75%	
TOTAL	9	719	783	497	2008

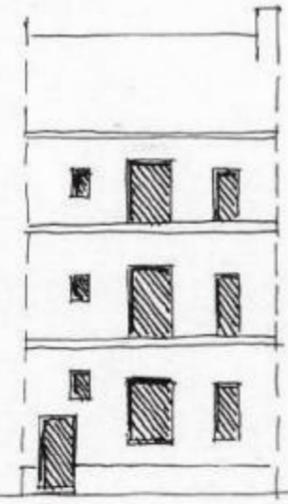
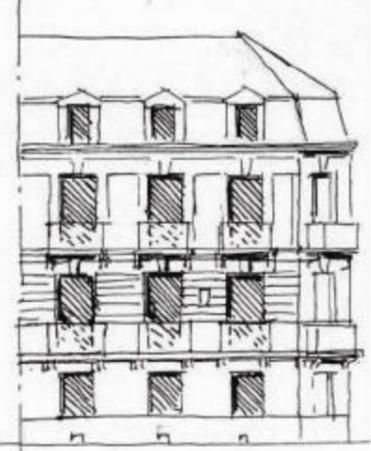
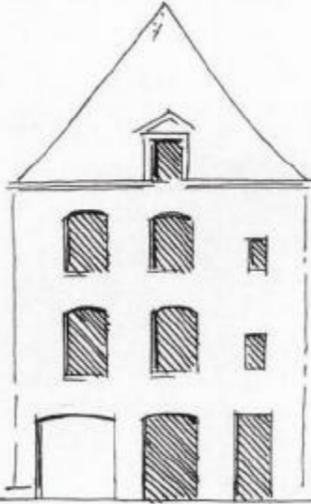
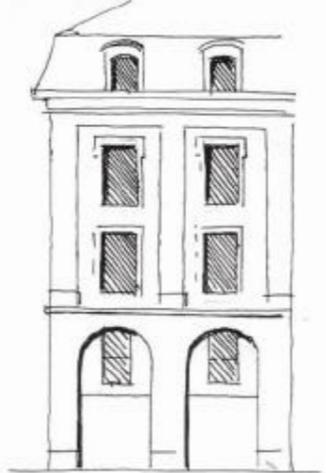
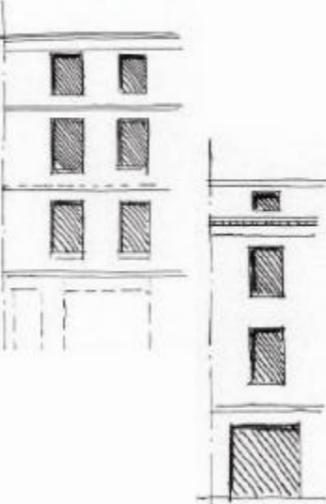
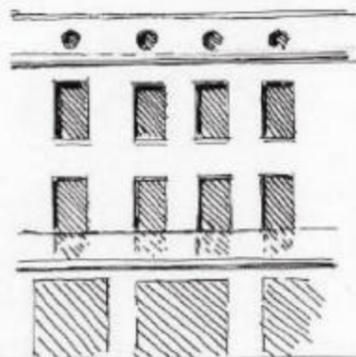
Il existe trois catégories de programmes principaux : la construction d'habitation, la construction mixte et la construction sans logement. Seules les deux premières, peuvent faire l'objet d'une véritable analyse typologique ; or il apparaît que les constructions d'habitation et les maisons mixtes présentent des caractéristiques voisines et ont vu leurs programmes se succéder. En définitive, nous retenons les catégories de programmes suivantes :

- *Les maisons modestes*, surtout situées dans les anciens faubourgs, présentent souvent un caractère rural très pittoresque.
- *Les maisons* regroupent les habitations ordinaires d'une largeur de 5 à 8 mètres et de niveau plus un comble.
- *Les maisons à boutique* se différencient des « maisons » par la présence d'un local réservé au commerce ou à l'artisanat.
- *Les grandes maisons* sont plus grandes et se distinguent par une composition architecturale plus affirmée.
- *Les grandes maisons avec boutique* sont les belles constructions du XVIIème et XVIIIème siècles situées aux abords de la place Saint-Pierre et sur la Grande Rue.
- *Les immeubles d'habitation et immeubles mixtes* se développent surtout à partir des grandes opérations urbaines de la fin du XVIIIème siècle et de la mise en place des plans d'alignements.
- *Les hôtels particuliers*. Il existe plus de 100 hôtels construits entre le XVIème et le début du XXème siècles. L'entrée se fait par l'intermédiaire d'une cour, d'un jardin ou d'un porche. La nature des réalisations est très variable et certains hôtels vont être modifiés pendant parfois plus de trois siècles.
Le programme de l'hôtel particulier va servir de référence pour d'autres types de réalisation comme *les immeubles-hôtels* ou *hôtels de voyageurs*.
- *Les maisons à porche* – la présence des porches correspond à une activité artisanale ou d'entrepôt située en fond de parcelle ou la desserte de logements situés en cœur d'îlot. Elles correspondent à des îlots très vastes.

Les façades évoluent plus vite que les programmes qui ont connu, à travers les siècles, une lente évolution et qui ont une importance fondamentale dans la structure de la forme urbaine. Il faut cependant remarquer que les constructions les plus intéressantes sont celles pour lesquelles programme d'origine et architecture de façade restent en parfaite adéquation. L'analyse des typologies architecturales des façades, présentée ci-dessous, suit un ordre chronologique (sachant qu certaines façades peuvent être le résultat de modification de façades plus anciennes) :

- *Les façades à composition libre* ne comportent pas de superposition volontaire d'ouvertures sous forme d'une ou plusieurs travées. Il s'agit de maisons en général très anciennes.
- *Les façades à travée principale* sont les façades du XVIème siècle et du début du XVIIème siècle dont les percements principaux sont organisés selon une travée unique. Elles sont très présentes dans le Fenêt.
- *Les façades à travées principale et secondaire* se présentent comme intermédiaires entre celles à travée principale et celles à travée régulière qui s'imposeront à la fin du XVIIème siècle. Elles présentent deux ou trois travées d'ouvertures nettement hiérarchisées.

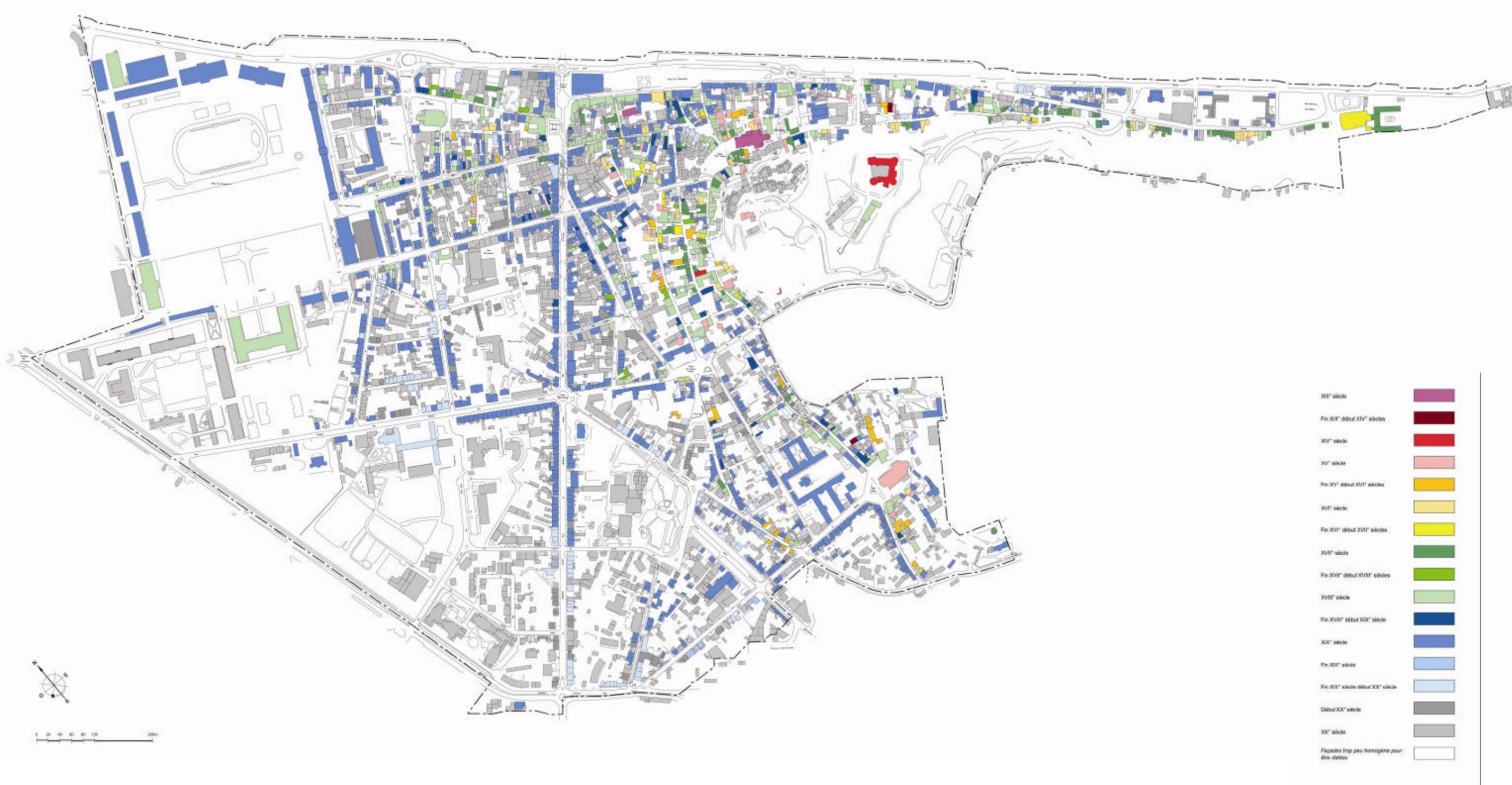
	XVIème	XVIIème	XVIIIème	XIXème				XXème			
	Composition libre	Travée principale	Travée secondaire	Chainages joints creux	A décaissement	Bandeau/lisse	Néoclassique	Eclectique	1900	Art Déco	Béton/ brique
Maisons modestes Maisons											
avec boutique											
Grandes maisons et maisons hôtel											
avec boutique											
Maisons double et façades répétitives							Lotissements à façades répétitives				

	XVII-XVIIIème	XVIIIème				
	A travée secondaire	A décaissement	A bandeaux	Néoclassique	Eclectique	1900
Immeuble d'habitation						
avec boutique						
Ordonnancements						

- Ce sont souvent les grandes maisons de la première moitié du XVII^{ème} siècle.
- *Les façades à chaînage harpé*, peu nombreuses datent du milieu du XVII^{ème} siècle.
 - *Les façades à chaînage à bossage* sont très nombreuses et datent de la première moitié du XVIII^{ème} siècle.
 - *Les façades à décaissement* correspondent souvent aux programmes générés par les nouveaux plans d'alignement.
 - *Les façades à bandeau et façades lisses* constituent une formule économique utilisée sur les immeubles de rapport du XIX^{ème} siècle.
 - *Les façades néo-classiques* caractérisent les façades des grandes maisons, des hôtels, des immeubles et des bâtiments publics de la première moitié du XIX^{ème} siècle.
 - *Les façades éclectiques* présentent des modénatures très variées (découpage de la façade en panneaux, moulurations et sculptures abondantes). C'est la variété de cette décoration et de ses références qui justifie le terme d'éclectique.
 - *Les façades 1900* se développent des années 1890 jusqu'à la première guerre et présentent une décoration simplifiée par rapport aux façades éclectiques.
 - *Les façades Art Nouveau* sont inventives et toutes signées « Henri Jamard ».
 - *Les façades Art Déco et Moderne* correspondent aux mouvements d'architecture du même nom. La pierre de tuffeau laisse la place au parpaing enduit, à la brique et au béton, et l'ardoise fait elle-même place aux toitures terrasses pour ces rares constructions.

L'analyse de la forme urbaine et paysagère développée dans le Secteur Sauvegardé met en évidence un certain nombre d'enjeux auxquels le P.S.M.V. apporte une réponse. Certains touchent les espaces publics, d'autres les secteurs à restructurer :

- *Le traitement des abords du château* soulève les questions de la place du château dans la ville et de son développement. Le P.S.M.V. propose de créer des liaisons entre la ville basse et la ville haute et offre la possibilité d'enterrer les volumes pour accueillir le développement des activités du château.
- *La stabilisation définitive du coteau du Fenêt* passe par la réalisation sur ce site d'un vaste parc ouvert au public.
- *La mise en valeur des quais de la Loire* suppose la recherche de solutions de stationnement public permettant de dégager les cales des voitures au profit de nouvelles activités liées au fleuve et un travail de recomposition du quai permettant de mettre en relation l'ancienne ville close avec les cales. Ces projets seront l'occasion d'envisager la construction d'une passerelle piétons/deux-roues pour reconstituer la traversée historique du fleuve vers l'île d'Offard.
- *La reconstitution des abords des églises* permettra de les mettre en valeur.
- *Le retraitement des rues étroites* d'origine ancienne sera l'occasion de rendre ces espaces à des usages plus conviviaux et de mettre en valeur les façades patrimoniales.



Datation principale des façades

- *La mise en valeur des grandes percées urbaines* nécessitera de revoir leurs accompagnements paysagers qui aujourd'hui en rendent certaines peu lisibles.
- *L'affirmation de l'axe de l'avenue Commenry* de la médiathèque au site à restructurer de la gare de l'Etat.
- *La recomposition de certaines places* (les Récollets, l'Arche Dorée – Bury) s'avère nécessaire ; leurs aménagements actuels trop routiers les rendent illisibles.
- *Le quartier du Fenêt* doit faire l'objet d'un vaste projet de reconstruction après avoir subi toutes ces démolitions qui lui ont enlevé une partie de son âme.
- *Les abords de l'église Saint-Nicolas* sont très déstructurés et constituent une opportunité pour apporter une réponse aux besoins de logements et de stationnement.
- *La place de l'Europe* représente un cœur d'îlot à composer ; les voies qui ont été ouvertes pour desservir un parking informel demandent à être reliées à travers une place.
- *Les arrières de la place Bilange* déstructurés sont l'occasion de greffes urbaines contemporaines.
- *Le départ de l'école de la rue de la Manutention* constitue l'occasion de créer une place nouvelle et d'insérer de nouveaux habitants.
- *Les abords de la gare de l'Etat* justifient la création d'un quartier nouveau à cheval sur la frontière du Secteur Sauvegardé.
- *La percée de la rue du Mouton* n'a pas bénéficié d'un accompagnement architectural.
- *Le quartier militaire* présente aujourd'hui un équilibre satisfaisant mais le P.S.M.V. doit anticiper une évolution de ce site (changement de programme, densification, reconstruction) en sauvegardant l'essentiel et en restant suffisamment souple.
- *Le quartier du lycée Saint-Louis* peut aussi évoluer : le lycée peut avoir besoin de s'étendre et il peut être souhaitable d'offrir un cadre réglementaire afin de structurer les immeubles aujourd'hui dispersés.
- *L'ancien hôpital* doit pouvoir changer d'affectation tout en conservant sa structure architecturale et urbaine.
- *Les remparts* doivent redevenir lisibles. Cela ne suppose évidemment pas le dégagement systématique de leurs abords ni leurs reconstructions, mais la recherche de solutions permettant de voir, ou de comprendre ou de sentir leur présence ou leur absence.

L'analyse de l'architecture a montré toute la richesse du patrimoine bâti du Secteur Sauvegardé et, en même temps, a souligné les modifications qui l'avaient affecté. Le P.S.M.V. doit à la fois sauvegarder avec respect les éléments d'architecture les plus intéressants, maintenir l'unité de la ville en préservant les ensembles bâtis qui la constituent et créer les conditions de son évolution, c'est à dire de sa capacité à accepter une architecture contemporaine et à s'adapter à l'évolution des fonctions qui prendront place dans ce qui constitue le centre-ville de l'agglomération saumuroise.

1.3. LES FONCTIONS

Les enjeux qui pèsent sur la forme de la ville dépendent largement des acteurs et des fonctions qui peuvent y prendre place. Qui vit dans le Secteur Sauvegardé et comment vit-il en y habitant, en y travaillant et en y circulant ?

Alors que la population de la commune de Saumur baissait très légèrement, la population du nouveau Secteur Sauvegardé augmentait (passant de 4439 habitants en 1990 à 4768 en 1999), témoignant du fait que les efforts menés ces dernières années en matière de constructions de logements neufs et de réhabilitation ont porté leur fruit.

Dans cette population du Secteur Sauvegardé sont très représentés les personnes âgées et les jeunes au détriment des familles avec enfants, comme dans beaucoup de secteurs sauvegardés ; mais, Saumur et son Secteur Sauvegardé ont une proportion d'ouvriers plus forte que dans les autres secteurs sauvegardés. D'une manière générale, il n'y a pas de déséquilibre marqué ou de dysfonctionnement qui justifierait des actions de correction de quartiers en déshérence. Globalement, le Secteur Sauvegardé est bien habité.

La Municipalité possède un patrimoine foncier important en particulier dans le Fenêt au pied du coteau où elle a acheté pour des raisons de sécurité ; aujourd'hui, elle revend ce patrimoine, maintenant que la confiance revient.

Les logements anciens sont plutôt de grande taille et on a beaucoup construit de logements neufs entre 1975 et 1981. Globalement le niveau de confort des logements est élevé, ce qui n'empêche pas la Municipalité de continuer à mettre en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Les logements anciens ne représentent pas un grand marché (il y a peu de logements mis en vente) ; dès lors les jeunes couples construisent des maisons neuves dans des lotissements hors la ville. Les efforts actuels de la Z.P.P.A.U.P. portent surtout sur les quartiers Saint-Pierre et Saint-Nicolas encadrant la place Bilange, là où la vie commerciale est la plus active et sur la partie orientale du quartier du Fenêt.

La construction de logements neufs dans le Secteur Sauvegardé semble difficile (accès, coûts des travaux et du foncier). Le parc de logements sociaux est faible dans le Secteur Sauvegardé et il existe une forte demande de retour vers le centre à laquelle l'ORU tente d'apporter une réponse en programmant quatre petites opérations.

Il existe un risque important de voir fractionner les logements tant dans les opérations de l'OPAH que dans les projets d'AFUL ; ces projets sont incompatibles avec la sauvegarde du patrimoine et le P.S.M.V. est conçu pour apporter des réponses adaptées.

Les Anglais et les Américains attirés par la qualité de vie du Val de Loire font monter le prix du foncier dans le cadre d'une offre rare.

L'économie évolue : le nombre des emplois tertiaires monte pendant que ceux de l'industrie baisse.

Le commerce se maintient : le petit commerce du centre-ville semble peu affecté par la création de surfaces commerciales périphériques.

La ville de Saumur reste assez industrielle ; les usines se cachent derrière les façades des îlots. L'attractivité de la ville s'est développée depuis 1995 grâce à la formation qui s'est diversifiée. Malheureusement, certains services collectifs partent vers Angers. Les activités industrielles et artisanales du centre-ville partent vers les zones d'activités.

Le taux de chômage qui a baissé reste plus élevé que dans le reste de l'arrondissement et de la région.

La politique commerciale consiste à implanter les activités commerciales le plus près possible du centre-ville et à rapprocher l'Est et l'Ouest du centre commercial en atténuant la coupure liée au trafic de transit Nord-Sud. L'artisanat d'art est souhaité dans un centre-

ville qui présente très peu de commerces vacants et qui fait preuve de dynamisme. Cependant ces commerces sont modestes car les revenus des Saumurois sont plus faibles que la moyenne nationale. Il manque des opportunités foncières pour accueillir de nouvelles enseignes.

Les professions libérales cherchent à se rapprocher du centre-ville.

La capacité d'hébergement hôtelier est insuffisante.

Le tourisme se partage entre le centre-ville et Saint-Hilaire-Saint- Florent. Il est clair que l'agglomération saumuroise s'appuie en matière de tourisme sur trois atouts : le patrimoine bâti (château et Secteur Sauvegardé) l'équitation et le vin (avec ses caves). Le patrimoine bâti n'est pas suffisamment valorisé, tant en ce qui concerne le château où il y a peu de choses à voir et où s'envisage un projet de développement des musées, qu'en ce qui concerne le patrimoine urbain qui pourrait être mieux présenté en guidant mieux les touristes.

Il serait souhaitable de développer les activités de congrès mais le théâtre est insuffisant.

C'est le dossier ville moyenne qui a permis de mettre en œuvre un plan de circulation et de stationnement ambitieux : les deux boucles de distribution et de contournement du centre ont été mises en œuvre – un plateau mixte et une voie piétonne ont été aménagés sur et à proximité de la percée Nord-Sud.

La création de la deuxième ligne de ponts a permis de régler la question du trafic Nord-Sud. Mais la question du trafic Est-Ouest sur la rive gauche (quai Mayaud) reste cruciale. L'achèvement du contournement du centre-ville grâce à la réalisation du tronçon Sud-Est manquant est une nécessité si la ville veut reconquérir ses quais. La réalisation d'une nouvelle ligne de ponts, en amont de la ville, est de même souhaitable.

Le développement de la ville vers le Sud-Ouest génère des engorgements de trafics au niveau des deux ponts qui franchissent le Thouet.

Le Secteur Sauvegardé offre suffisamment de places de stationnement et pourtant il semble que les habitants du Fenêt et de Nantilly se plaignent de l'insuffisance du stationnement résidentiel de proximité. Cependant, les projets de mise en valeur des quais mettent en cause l'importante offre de stationnement des cales.

Les études de stationnement en cours relativisent l'acuité des problèmes de stationnement et proposent des scénarios pour remédier aux seules véritables difficultés observées autour de la place de la République et dans le Fenêt (transformer le stationnement longue durée en courte durée – constructions de parcs de stationnement enterrés – mettre en place des navettes de transports en commun).

Une politique favorable aux deux-roues se met en place.

Les transports en commun sont limités aux scolaires et à quelques trajets domicile-travail. Des projets d'axes lourds Nord-Sud de transports en commun sont à l'étude et sont confortés par la décision d'implanter la gare de transports en commun à l'ancienne gare de l'Etat au Sud du Secteur Sauvegardé.

Des programmes de retraitement des espaces publics, aujourd'hui en mauvais état, sont à l'étude.

CHAPITRE 2 : L'HERITAGE DU PREMIER SECTEUR SAUVEGARDE

Le rapport d'analyse décrit de manière détaillée l'esprit dans lequel a été conçu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'origine et développe les raisons qui ont justifié la nécessité de sa révision, en voici les principaux éléments.

L'un des tous premiers secteurs sauvegardés de France (3^{ème}) :

- 21-10-1959 : la place Saint-Pierre fait l'objet du premier site inscrit
- 22-04-1963 : inscription généralisée sur tout le quartier Saint-Pierre
- mars 1964 : l'Architecte Enguehard est chargé de l'étude de délimitation du Secteur Sauvegardé
- 27-08-1964 : un arrêté ministériel délimite et crée le Secteur Sauvegardé (30 ha)
- 30-06-1971 : approbation du P.P.S.M.V.
- 14-06-1982 : transformation du sous-secteur A en sous-secteur D
- 07-10-1993 : l'Architecte B.Wagon transforme les sous-secteurs B et C en zones E, F et FA
- 18-05-2000 : arrêté de mise en révision du P.S.M.V.. Cette étude est confiée à l'Architecte Yves STEFF.

Le dossier réglementaire d'origine témoigne du travail d'un architecte urbaniste pionnier défrichant un nouveau domaine. Les méthodes d'analyse, les projets, les règles urbaines sont à inventer. L'architecte du Secteur Sauvegardé ne peut pas s'appuyer sur des études comparables.

Le rapport de présentation est extrêmement synthétique. L'analyse urbaine est très réduite ; la justification de la création du Secteur Sauvegardé n'apparaît que comme le prolongement du travail d'inscription au titre des sites du quartier Saint-Pierre. L'analyse architecturale se limite à un classement empirique des constructions par siècle en privilégiant les XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles. L'analyse urbaine ne fait que souligner la nécessité de dédensifier le bâti et d'ouvrir ce site aux automobiles, tout en développant le commerce ; nous sommes dans une logique hygiéniste qui s'imposait à l'époque.

La dernière partie du rapport de présentation peut être assimilée à un cahier de recommandations qui définit des directives d'aménagement par rues qui portent pour la plupart sur des opérations de curetages destinées à créer des dégagements ou des parkings opérationnels. Il existe une volonté de dégager le château et le rempart médiéval. De nombreux projets de voies nouvelles sont dessinés. Les démolitions envisagées sont considérables. Les constructions neuves doivent afficher une architecture mimétique imposée. Des opérations d'ensembles importants sont préconisées tout autour du château.

L'écriture du règlement n'a pas évolué à l'occasion des modifications du P.S.M.V. et l'actuelle révision/extension constitue la première occasion de remettre à plat ce règlement. L'analyse de ce règlement et du plan réglementaire soulève les questions suivantes. Cette écriture est très rigide :

- Les industries et les parkings collectifs doivent-ils être interdits ?
- La définition de la légende du plan ne comporte pas de marge de souplesse : les hachures grasses = protection stricte des constructions – les hachures fines = constructions maintenues en place ou reconstruites au même emplacement – les immeubles en jaune = constructions destinées à être démolies, sans confortation possible –



Emprise et périmètre du Secteur
Sauvegardé d'origine (1971)

Périmètre du Secteur Sauvegardé d'origine et révisé

Les doubles biaisés vertes = toute construction est interdite – les espaces boisés classés = rien n'est autorisé. Comment faire évoluer intelligemment le tissu hérité du passé afin d'accueillir les activités contemporaines compatibles avec la centralité du Secteur Sauvegardé ?

- Les règles d'urbanisme ont été rédigées sous une forme qui se développera dans le P.O.S. (règles de prospect en particulier) incompatibles avec la rigidité du plan et la complexité du tissu urbain.
- Les règles architecturales préconisent le retour à l'état initial. Comment tenir compte des évolutions successives de l'édifice ? Ce sont celles pratiquées sur les Monuments Historiques.
- Le sous secteur D vise à créer un îlot opérationnel de constructions neuves en vis-à-vis directe du château. L'Architecte du Secteur Sauvegardé semble avoir rédigé les règles d'urbanisme de ce sous-secteur après avoir conçu le projet lui-même. Il s'agit de l'îlot Dacier qui sera réalisé en partie et doté d'un parking public souterrain.
- La zone E a fait l'objet d'une modification spéciale visant à autoriser l'inscription d'une voie nouvelle dans le coteau du Fenêt et à définir les conditions d'insertion d'une architecture contemporaine si l'on ne souhaite pas se mettre en conformité avec la typologie ancienne.
- Les zones F, Fa et UFa sont créées sur les abords Sud du château pour substituer au projet initial d'esplanade, qui comportait des projets de constructions d'hôtels/restaurants et d'équipements liés au tourisme, un projet de reconstruction des ouvrages définitifs intégrant de la manière la plus discrète possible des équipements destinés à l'accueil des touristes (équipements et parkings souterrains).

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur appelle les remarques principales suivantes :

- faible nombre des constructions protégées (127),
- volonté d'interventionnisme à travers un nombre très élevé de démolitions,
- création de voies nouvelles,
- opérations de restructuration ambitieuse.

Cependant, il apparaît que les opérations de dégagement des remparts n'ont pas abouti (à l'exception de quelques fragments). Les opérations de création de voies nouvelles n'ont pas abouti non plus (à l'exception de la rue d'Anjou conçue tardivement dans le cadre d'une révision spécifique du P.S.M.V.). Les opérations de restructuration ont été suivies d'effets divers (réalisation de l'opération des halles – restructuration des îlots Sud de l'église Saint-Pierre – extension du Palais de Justice au mépris du rempart).

Le Fenêt a fait l'objet de nombreuses démolitions non prévues au P.S.M.V. générant de véritables béances. D'une manière générale, dans tout le Secteur Sauvegardé, il y a eu depuis la création du Secteur Sauvegardé, de nombreuses démolitions qui ne correspondent pas nécessairement à celles prévues par le P.S.M.V.. C'est ainsi qu'il existait autour du château des constructions non protégées qui ont disparu au profit de l'aménagement d'un parc en contradiction avec le règlement.

Les opérations de mise en valeur se sont limitées, depuis près de 40 ans, à la reconstitution des bastions Sud du château non prévue à l'origine mais voulue lors de la modification du P.S.M.V. de 1993. En revanche et malheureusement, le projet de parking projeté par le P.S.M.V. sur le quai Mayaud a été réalisé.

Le plan n'a pas été suivi des effets escomptés et la protection du patrimoine n'est pas assurée. La révision de l'ancien périmètre du Secteur Sauvegardé doit être l'occasion d'afficher la protection du patrimoine, de rechercher des espaces constructibles et de reconquérir la ville au profit de piétons en trouvant une autre place pour l'automobile : le noyau le plus ancien de la ville occupe une surface plus importante ; il nécessite des soins minutieux.

Les techniciens qui gèrent le Secteur Sauvegardé d'origine attendent un travail d'affinage et d'actualisation du règlement qui leur permet de justifier leurs interventions ; ils souhaitent que soit éclaircie la question de la restructuration du Fenêt et de son coteau, que soit mis à profit tout le travail de recherche sur le patrimoine conduit par le Service de l'Inventaire, que soit engagée la reconquête des espaces publics, que soient définies les conditions de densification et de renouvellement du bâti, etc.. Ils attendent un nouveau P.S.M.V. pour remplacer celui d'origine qui, de toute évidence, n'est plus appliqué depuis longtemps.

CHAPITRE 3 :

LA COMPOSITION DU DOSSIER REVISE DU P.S.M.V.

Le dossier comporte un certain nombre de pièces qui se complètent :

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation ne constitue pas une pièce réglementaire du plan de sauvegarde au sens propre du terme mais joue un rôle très important. C'est en effet lui qui explique comment se justifient les règles d'urbanisme et dans quel esprit les responsables de l'application du plan les mettront en œuvre.

Le rapport de présentation comporte quatre parties complémentaires :

- le document 1a : « **la Philosophie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur** »

Il s'agit du présent document qui a une portée synthétique et qui permet de comprendre toute l'étendue du P.S.M.V..

Il permet, d'une manière très résumée, de comprendre quelle place occupe le Secteur Sauvegardé dans l'agglomération de Saumur, quelle a été l'histoire du développement de la ville, comment on y vit et quelles sont les questions d'urbanisme qui s'y posent.

Ce document rappelle les principales raisons qui nécessitent la révision et l'extension aujourd'hui du Secteur Sauvegardé.

Ce document explique comment le P.S.M.V. révisé répond aux questions qui ont justifié sa révision.

Enfin, il témoigne de la volonté, exprimée au niveau local, de mettre en œuvre à côté du volet réglementaire du Secteur Sauvegardé qui s'exprime par ce P.S.M.V., un volet opérationnel de manière à ce que les intentions et les recommandations du plan puissent prendre forme.

- le document 1b : « **le rapport d'analyse** »

Ce rapport rend compte, de manière détaillée, de toute l'approche technique qu'il a fallu mettre en œuvre pour mettre en évidence les grandes questions d'urbanisme touchant le centre de la ville :

- mise en évidence du développement historique de la ville (histoire – étapes de développement – dessin du plan historique – toponymie – documents),
- analyse du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'origine et de ses implications (analyse du rapport de présentation, du règlement et du plan polychrome – gestion du Secteur Sauvegardé,
- diagnostic du patrimoine architectural et urbain,
- diagnostic fonctionnel (population – logement – économie – circulation et stationnement).

Ces analyses ont été conduites sous la forme de recherches documentaires, d'analyses de documents, d'établissement

systematique de fiches d'analyse en collaboration avec le Service de l'Inventaire pour les quelques 2000 immeubles du Secteur Sauvegardé et le traitement informatisé statistique et graphique de ces documents. Elles ont été conduites en étroite collaboration avec les acteurs locaux (élus et techniciens), rassemblés dans des ateliers urbains constitués par thèmes pour mettre en commun les informations et débattre des sujets comme le logement, l'économie, les questions de circulation, la culture, etc.. Cette approche a permis d'associer des partenaires aux chargés d'étude et de populariser la démarche de révision.

Ce document reste une source de données essentielles à laquelle il sera possible de se reporter à l'occasion de la gestion du P.S.M.V..

- le document 1C : « **le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques** »

Ce document est conçu pour prolonger le règlement du P.S.M.V. qui y fait fréquemment référence. Il s'agit d'explicitier la philosophie sur laquelle s'appuient les règles afin de mieux comprendre leur utilité et de savoir comment les appliquer, en particulier lorsque le règlement laisse des marges d'interprétation ou de manœuvre aux responsables chargés de l'appliquer afin de trouver les solutions les mieux adaptées à des contextes urbains complexes.

Il s'agit donc d'un document vivant auquel il conviendra de se reporter bien souvent pendant la durée d'application du P.S.M.V..

Il traite successivement des principes de composition urbaine à appliquer dans les secteurs réglementaires USa et USb, des recommandations générales pour traiter les espaces libres privés et publics, des recommandations particulières des nombreux espaces repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, des recommandations architecturales portant sur les constructions existantes, l'architecture commerciale et les constructions neuves.

- le document 1d : « **Annexes** »

Ce document regroupe un certain nombre de statistiques ou de plans établis à l'occasion de la mise en forme du rapport d'analyse et qui apportent donc des précisions à ce document.

3.2. LE REGLEMENT

Il s'agit de la pièce centrale du P.S.M.V.. Ce document s'impose à toute personne qui veut réaliser des travaux modifiant l'aspect des constructions, l'intérieur des constructions et les espaces libres.

Le règlement s'articule avec les deux autres documents réglementaires que sont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur lui-même (plan polychrome) et le plan d'épannelage. Ces trois documents se complètent.

Le règlement comporte des dispositions générales et des dispositions applicables aux secteurs constructibles.

Les dispositions générales définissent le champ d'application du P.S.M.V. (à savoir le périmètre du Secteur Sauvegardé), l'objet et la portée du règlement (à savoir les règles d'aménagement du P.S.M.V. et les autres réglementations qui continuent à s'appliquer), la subdivision du Secteur Sauvegardé en deux secteurs réglementaires Usa (ensemble

urbain constitué le long des voies) et USb (sites de développement structurés suivant des règles de compositions particulières), les conditions des adaptations mineures et une liste de définition des mots utilisés dans le règlement de manière à les comprendre et à en apprécier la portée.

Les dispositions applicables aux secteurs constructibles USa et USb ont été regroupées en un seul règlement comportant seize articles :

- L'article US 0 définit la légende du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur permettant de comprendre la portée de ce plan. Il est utile de se reporter aux définitions qui précisent le devenir de chaque construction ou espace libre et l'utilité des éléments de composition et de fonctionnalité urbaine.
- L'article US 1 précise les occupations et utilisations du sol admises dans le Secteur Sauvegardé de manière à ce qu'il conserve son dynamisme et sa richesse fonctionnelle.
- L'article US 2 précise les occupations du sol interdites parce qu'elles généreraient des nuisances fonctionnelles ou visuelles compatibles avec la mise en valeur du Secteur Sauvegardé.
- L'article US 3 définit les conditions d'accès et de voirie de l'ensemble des parcelles du Secteur Sauvegardé.
- L'article US 4 définit les conditions de desserte en eau, assainissement, électricité, télécommunication et déchets de chaque parcelle et construction.
- L'article US 5 définit les conditions auxquelles doit répondre un terrain pour être constructible.
- L'article US 6 précise comment les constructions nouvelles doivent s'implanter par rapport aux voies et aux emprises publiques.
- L'article US 7 définit les conditions d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.
- L'article US 8 définit les conditions d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.
- L'article US 9 précise les cas où les constructions doivent respecter des règles d'emprise au sol.
- L'article US 10 définit la hauteur des nouvelles constructions ; les règles de hauteur complètent les hauteurs portées sur le plan d'épannelage et précisent dans quelles conditions ces hauteurs doivent être respectées. Les deux documents sont donc indissociables.
- L'article US 11 définit l'aspect extérieur, mais aussi intérieur des constructions. Les différentes règles concernent autant la réhabilitation du patrimoine que l'architecture commerciale ou les constructions neuves. Il s'agit d'un article extrêmement détaillé compte tenu de l'exigence de qualité qui s'exprime dans un Secteur Sauvegardé.
- L'article US 12 exprime les normes de stationnement qui s'imposent à l'occasion de toute demande d'autorisation de travaux aussi bien pour des travaux de réhabilitation que de constructions neuves.
- L'article US 13 définit comment doivent être aménagés les espaces libres identifiés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

- L'article US 14 indique qu'il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols. C'est en effet la conjonction du plan de sauvegarde et des autres articles du règlement qui définit les « volumes capables » dans lesquels peuvent prendre place les nouvelles constructions.
- L'article US 15 n'est cité que pour mémoire puisqu'il n'y a aucune raison de dépasser un coefficient d'occupation des sols qui n'existe pas.

3.3. LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Ce plan est, avec le règlement, le document central du P.S.M.V. dont il porte le nom. Présenté à une échelle extrêmement détaillée, sur des planches au 1/500ème, il définit avec précision le devenir de toutes les constructions du Secteur Sauvegardé, ainsi que les espaces libres et des éléments plus détaillés comme certains murs ou certains arbres.

Toute personne désireuse d'engager des travaux sur sa parcelle ou dans ses constructions doit au préalable se reporter à ce document. C'est ainsi qu'elle saura si la construction et les espaces libres font l'objet de protection ou pas et s'il existe des possibilités de réaliser des constructions neuves. Ensuite, il se reportera au règlement pour étudier concrètement comment il pourra mettre en œuvre les projets possibles.

3.4. LE PLAN D'EPANNELAGE

Ce plan, à la même échelle que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, précise sur tous les espaces constructibles les cotes de hauteur maximales ou obligatoires évoquées dans le règlement. Pour mémoire, à titre indicatif, y sont portées certaines cotes d'égout ou de faitage de toiture, de manière à assurer, après avoir vérifié leur exactitude à l'aide d'un relevé de géomètre, le meilleur raccord possible des nouvelles constructions aux anciennes protégées.

Ce plan définit donc les gabarits constructibles des constructions nouvelles.

3.5. LE PLAN HISTORIQUE

Ce plan n'a pas de valeur réglementaire et doit être rapproché de l'étude de développement historique présentée dans le rapport d'analyse à titre d'illustration.

En revanche, ce document est très utile, il permet d'une part d'offrir une vue synthétique de l'histoire du développement de la ville et d'autre part, pour chaque parcelle, d'apprendre les occupations antérieures du sol et d'anticiper d'éventuelles découvertes archéologiques.

C'est ainsi qu'avant d'imaginer une opération de restructuration urbaine ou de retraitement de l'espace public, il convient de le consulter pour savoir si les traces d'occupations antérieures ne pourraient pas orienter le nouveau projet.

3.6. LISTE DES MODIFICATIONS OU ECRETEMENTS

L'analyse détaillée du patrimoine par fiches d'immeubles a permis de relever pour certaines constructions des dysfonctionnements qui nuisaient à ces constructions. Dès lors, pour celles repérées sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par les lettres M (modification) ou E (écrêtement), sont décrits les modifications ou écrêtements à apporter dans cette liste.

3.7. LISTE DES ESPACES SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Cette liste permet d'identifier, parmi les espaces soumis à prescriptions particulières (à savoir les espaces creux à dominante végétale ou minérale) repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par les lettres EP et OR, ceux qui font l'objet des prescriptions particulières d'aménagement développées dans le document 1c (cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques). Les espaces soumis à prescriptions particulières, non repérés précisément, doivent intégrer les recommandations générales contenues dans le même document.

3.8. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE PASSAGE OU OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU ESPACE VERT

Cette liste détaille les emplacements réservés inscrits au profit de la Commune. Il s'agit essentiellement de terrains situés sur les parties hautes des coteaux du Fenêt qui peuvent faire l'objet d'aménagements ou de constructions susceptibles d'en faire des points d'observations de la vallée de la Loire et d'animation du parc du Fenêt.

3.9. LISTE DES OPERATIONS DECLAREES D'UTILITE PUBLIQUE

Cette liste est seulement rappelée pour mémoire car il n'y a pas d'opération déclarée d'utilité publique.

3.10. LISTE DES SERVITUDES

Cette liste, accompagnée de plans, détaille toutes les servitudes qui pèsent sur le périmètre du Secteur Sauvegardé.

3.11. ANNEXES SANITAIRES

Ces annexes concernent les différents réseaux du Secteur Sauvegardé (eaux pluviales, eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télécommunication, ...) et la collecte des ordures ménagères.

Le Secteur Sauvegardé de Saumur en chiffres

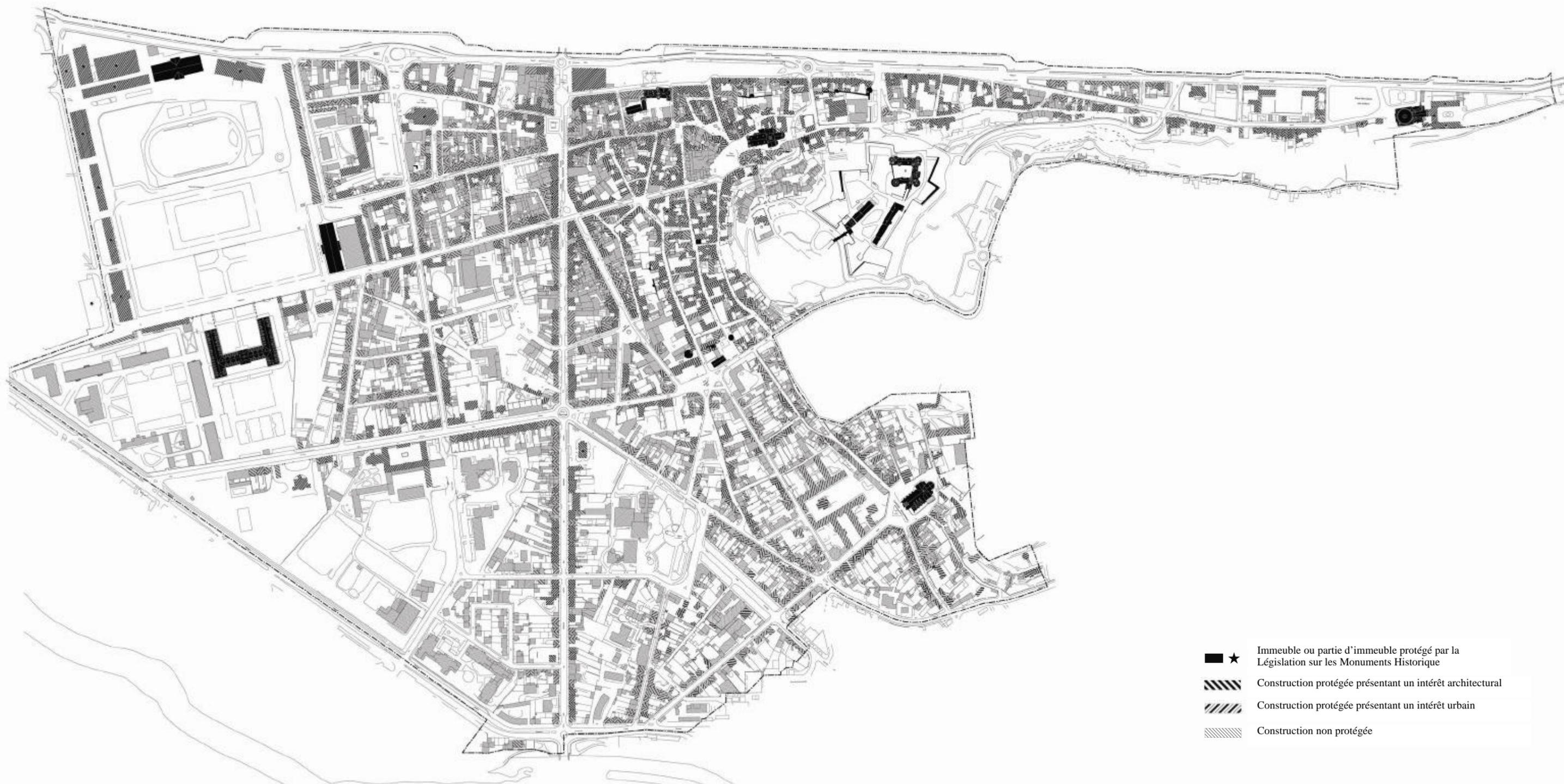
Surface du Secteur Sauvegardé révisé & étendu :	1 478 597,65 m²	147,85 ha	
<i>Surface du Secteur Sauvegardé d'origine (1971) :</i>	<i>358 118,35 m²</i>	<i>35,8 ha</i>	
Surface des secteurs d'aménagement :	Secteur USa :	981 081 m²	98,10 ha
	Secteur USb :	497 516,65 m²	49,75 ha
Surface des emplacements réservés	2 145 m²		

Nombre total d'habitants dans la Commune en 1990 et 1999 :	30 114	29 700		
Nombre d'habitants dans le Secteur Sauvegardé en 1990 et 1999: portant sur le nouveau périmètre (étude pré-opérationnelle OPAH de mars 2000)	4 439	15%	4 768	16%
Nombre d'habitants dans le Secteur Sauvegardé d'origine en 1990 :	1 293	4%		

Nombre total d'îlots :	92	
Nombre total des constructions du Secteur Sauvegardé (2003) :	5377	
<i>dont constructions protégées par la législations sur les monuments historiques protection globale (édifice décrit ou non):</i>	28	1%
<i>dont constructions d'intérêt architectural et remarquable * :</i>	825	15%
<i>dont constructions d'intérêt urbain * :</i>	877	16%
<i>dont constructions sans intérêt (compris constructions, dont la démolition ou la modification peut être imposé à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, signalées sur le PSMV) :</i>	3647	68%

Nombre total de constructions visibles de la rue (à l'alignement sur rue ou en retrait) :	2498	
<i>dont constructions protégées par la législations sur les monuments historiques protection globale (édifice décrit ou non):</i>	16	1%
<i>dont constructions d'intérêt architectural et remarquable :</i>	722	29%
<i>dont constructions d'intérêt urbain :</i>	780	31%
<i>dont constructions sans intérêt (compris constructions, dont la démolition ou la modification peut être imposé à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, signalées sur le PSMV) :</i>	980	39%

* : ce total inclue des dépendances, communs ou extensions d'intérêt n'apparaissant pas dans le décompte de l'inventaire du patrimoine bâti : ce dernier ne totalisant que les constructions principales, objet d'une fiche individuelle descriptive



Les protections du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

CHAPITRE 4 :

LES EFFETS DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

La conjonction des pièces réglementaires (règlement, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et plan d'épannelage) et des recommandations et explications contenues dans le rapport de présentation permet d'apporter des réponses aux grandes questions posées à l'occasion de cette révision du P.S.M.V. :

4.1. LA SAUVEGARDE DU BATI

Le P.S.M.V. protège une part importante du bâti compris dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Le tableau ci-joint identifie, dans les fouilles architecturales et les différentes périodes de constructions, le pourcentage de ces constructions qui font l'objet de protection et le niveau de ces protections.

Le P.S.M.V. propose en effet de moduler le niveau de protection en fonction de l'intérêt architectural et urbain en utilisant les légendes suivantes :

- « **Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales** ».

Cette légende concerne donc les immeubles protégés pour leur intérêt architectural. C'est la protection la plus forte (en dehors bien sûr des monuments historiques repérés sur le plan). Elle a été choisie parce que ces constructions appartiennent à une typologie architecturale intéressante et parce qu'elles présentent une qualité ou une homogénéité tant dans leur expression que dans leur exécution. L'article USo du règlement précise bien qu'elles ne peuvent pas être démolies, que les intérieurs sont protégés (la structure et le décor des belles pièces doivent être sauvegardés), que les adaptations doivent être légères et réversibles et que les travaux de restauration devront valoriser ce qui fait l'intérieur de cette construction (y compris certaines modifications qui ont pu l'enrichir) et supprimer les modifications qui dénaturent cette construction.

- « **Immeuble appartenant à un ensemble urbain à maintenir ou à réhabiliter** ».

Cette légende concerne les immeubles protégés pour leur intérêt urbain. Il s'agit d'une protection moins forte puisque la qualité architecturale intrinsèque de la construction est moins grande que celle des immeubles de la catégorie précédente, mais en même temps, ces immeubles constituent la structure de la ville et se rattachent aux mêmes typologies architecturales tout en étant moins réussis ou parfois davantage modifiés. Mais si seule la première catégorie était protégée, on se trouverait dans le cas du Secteur Sauvegardé d'origine où le nombre de protection des constructions était insuffisant pour garantir la sauvegarde de la cohérence du tissu urbain du Secteur Sauvegardé.

Scénario de protection

	Bâtiment remarquable	Intérêt architectural	Intérêt urbain	Bâtiment sans intérêt	TOTAL
XIII° siècle		100,00% 1 0,14%			1 0,05%
Fin XIII° début XIV° siècles		66,67% 2 0,28%	33,33% 1 0,13%		3 0,15%
XIV° siècle		100,00% 1 0,14%			1 0,05%
XV° siècle		52,17% 12 1,67%	39,13% 9 1,15%	8,70% 2 0,40%	23 1,15%
Fin XV° début XVI° siècles		33,33% 13 1,81%	56,41% 22 2,81%	10,26% 4 0,80%	39 1,94%
XVI° siècle	2,17% 1 11,11%	73,91% 34 4,73%	23,91% 11 1,40%		46 2,29%
Fin XVI° début XVII° siècles		58,82% 10 1,39%	35,29% 6 0,77%	5,88% 1 0,20%	17 0,85%
XVII° siècle	5,75% 5 55,56%	64,37% 56 7,79%	25,29% 22 2,81%	4,60% 4 0,80%	87 4,33%
Fin XVII° début XVIII° siècles		69,23% 9 1,25%	15,38% 2 0,28%	15,38% 2 0,40%	13 0,65%
XVIII° siècle	0,76% 2 22,22%	51,52% 136 18,92%	40,15% 106 13,54%	7,58% 20 4,02%	264 13,15%
Fin XVIII° début XIX° siècles		39,29% 22 3,06%	50,00% 28 3,58%	10,71% 6 1,21%	56 2,79%
XIX° siècle	1,23% 1 11,11%	41,53% 321 44,65%	47,87% 370 47,25%	10,48% 81 16,30%	773 36,50%
Fin XIX° siècle			100,00% 16 2,04%		16 0,80%
Fin XIX° début XX° siècles		33,12% 52 7,23%	50,96% 80 10,22%	#REF! 25 5,03%	157 7,82%
début XX° siècle		29,17% 28 3,89%	47,92% 46 5,87%	22,92% 22 4,43%	96 4,78%
XX° siècle		4,76% 3 0,42%	17,46% 11 1,40%	77,78% 49 9,86%	63 3,14%
<i>Façades trop peu homogènes pour être datées</i>		5,38% 19 2,64%	15,01% 53 6,77%	79,60% 281 56,54%	353 17,58%
TOTAL	0,45% 9	35,81% 719	38,99% 783	24,75% 497	2008

Il s'agit donc, dans le cas présent, de s'assurer que ces mêmes immeubles ne sont pas démolis et qu'ils continuent à assurer la continuité de la ville. Il est donc possible de leur apporter des modifications ou des extensions sous réserve que la continuité de la ville ne soit pas mise en péril. C'est ainsi qu'ils peuvent faire l'objet de réorganisation de leur structure intérieure à condition bien sûr qu'on ne découvre pas des éléments d'architecture intérieure que les analyses faites pour l'établissement du P.S.M.V. n'auraient pas pu identifier.

Cette modulation des protections conduit à protéger une part importante du patrimoine du Secteur Sauvegardé. Ces protections sont les plus fortes pour les typologies les plus anciennes et les plus rares mais couvrent néanmoins toutes les typologies architecturales et toutes les périodes de constructions jusqu'aux années 1930. Nous avons considéré que l'histoire n'avait pas encore fait son choix pour les constructions plus récentes.

Le règlement et le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques décrivent dans le détail comment doivent être entretenues et restaurées ces constructions afin qu'elles gardent leur sens.

4.2. LA SAUVEGARDE DES ESPACES CREUX

Le P.S.M.V. protège les « creux urbains » en recourant à plusieurs légendes :

- « **Les espaces soumis à prescriptions particulières** »

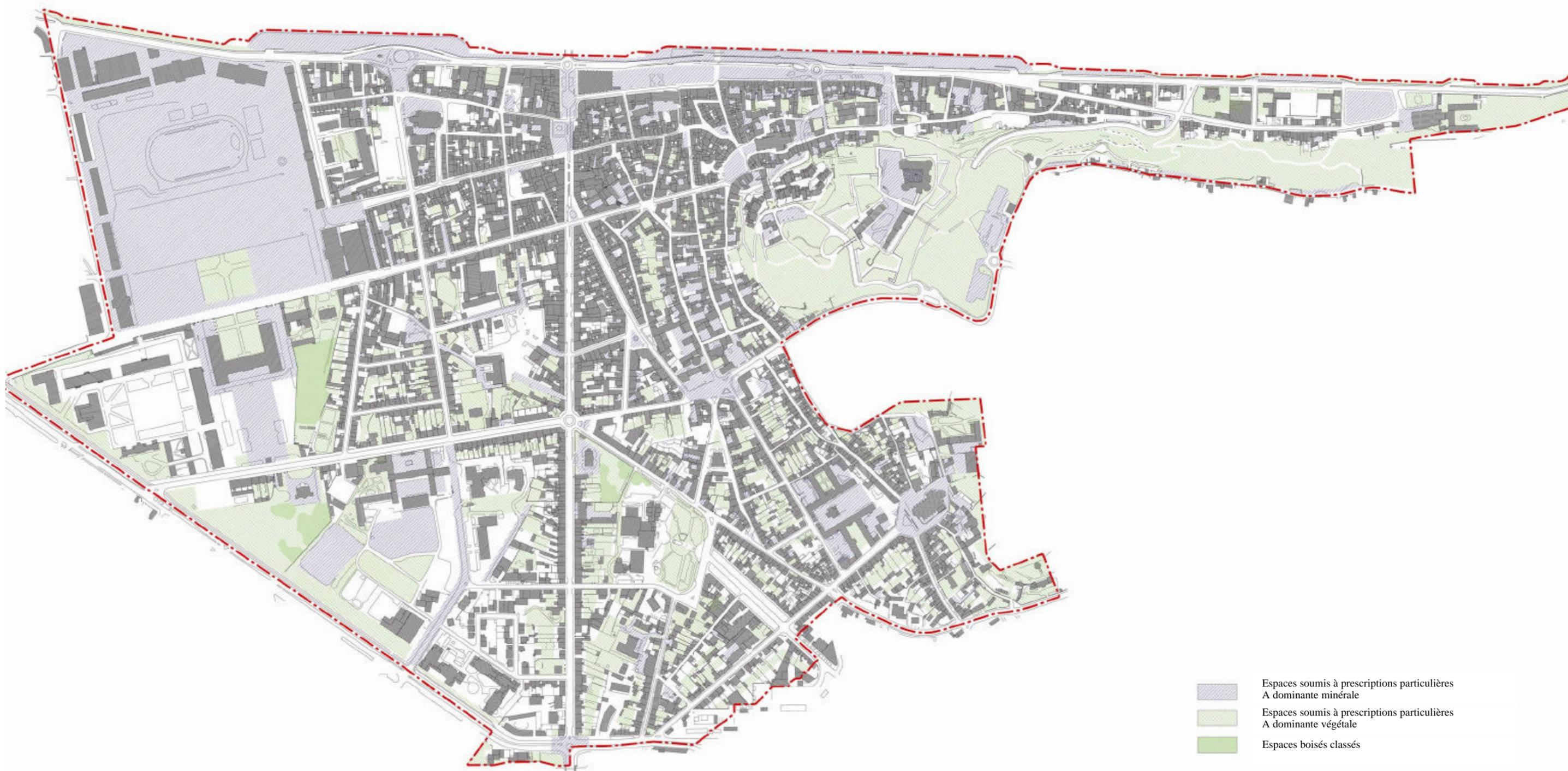
Cette légende regroupe des espaces qui doivent rester principalement libre de constructions : des cours d'immeubles, des jardins, des espaces publics, etc.. Elle différencie ceux qui sont plutôt à dominante végétale et ceux qui sont plutôt à dominante minérale et précise parmi ces espaces ceux qui sont à conserver globalement dans leur état actuel et ceux qu'il faudrait plutôt modifier parce qu'ils dévalorisent la mise en valeur du Secteur Sauvegardé.

La philosophie du P.S.M.V. consiste à utiliser beaucoup cette légende en raison de sa souplesse.

Elle permet en effet de s'assurer qu'on conserve les jardins et qu'on évite une densification excessive du Secteur Sauvegardé, tout en acceptant que de petites constructions viennent animer ces jardins.

Elle permet de protéger strictement les belles cours du Secteur Sauvegardé en particulier celles des hôtels.

Elle permet encore de protéger les grands espaces libres publics (parcs, quais, places) et surtout d'identifier parmi ces espaces ceux qu'il s'agit d'améliorer. Cette légende prend un caractère pré-opérationnel : c'est une invitation à faire (en se reportant au cahier de recommandations).



Plans des espaces creux

- « **Les espaces boisés classés** »

Cette légende n'est utilisée que pour des ensembles boisés constitués et ne nécessitant pas d'interventions. C'est en effet une légende très rigide qui interdit toute modification ou construction. Elle est peu utilisée à Saumur. Elle sauvegarde strictement les végétaux.

- « **Les plantations à réaliser** »

Cette légende est peu utilisée. Elle sert à imposer des espaces creux plantés à l'occasion d'opérations dans les cas où l'on est convaincu de la nécessité d'un espace de respiration pour recomposer le tissu urbain.

- « **Les ordonnances végétales (alignement, mail, etc.) à préserver et à créer dont il ne peut être porté atteinte à la composition d'ensemble et « arbre isolé à préserver** ».

Plus que dans la sauvegarde des espaces creux, s'exprime ici une volonté de composer des espaces creux en recourant à des éléments de composition paysagère, soit en localisant ou protégeant des arbres isolés ou des ensembles d'arbres qu'ils soient organisés en mail ou en alignement. Le règlement apporte la souplesse nécessaire car un arbre n'est pas éternel et car l'organisation de ces végétaux peuvent évoluer, par exemple à l'occasion d'un projet de recomposition plus intéressant de l'espace public.

- « **Espace en « blanc » sur le plan** »

Sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, sont restés des espaces non affectés par une légende quelconque, donc en blanc. Certains de ces espaces sont privés et sont constructibles dans le respect des articles du règlement, d'autres correspondent à l'espace public (rue, place, quai, etc.) et sont inconstructibles sauf pour accueillir du mobilier urbain, des végétaux ou des constructions souterraines.

Ces différentes légendes permettent d'assurer la sauvegarde d'une grande proportion d'espaces creux du Secteur Sauvegardé et de proposer un projet cohérent de mise en valeur des abords du château, des remparts, des rives de Loire, et des espaces urbains les plus intéressants.

4.3. COMMENT CONSTRUIT-ON ?

Le Secteur Sauvegardé n'est pas figé, il peut évoluer même si la logique globale de sa structure urbaine est sauvegardée. Nous venons de voir que les espaces privatifs en « blanc » du plan étaient constructibles.

D'autre part, d'autres légendes offrent des possibilités, voire des obligations de construire :

- « **Les immeubles pouvant être conservés, remplacés ou améliorés** »

Il s'agit des immeubles qui ne font pas l'objet de protection à moins de découverte fortuite ; ils peuvent donc être démolis. Si c'est le cas, la légende précise qu'ils doivent être remplacés ; en d'autres termes, il n'est pas question de fabriquer des « trous » dans la continuité du bâti en ne les reconstruisant pas. L'objectif est bien de construire un nouvel immeuble qui respectera le règlement en s'articulant au mieux aux constructions voisines ; ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'il pourra être accepté de ne pas reconstruire si ne reste pas en attente des pignons voisins disgracieux et si des murs sont reconstitués pour refermer l'espace public.

- « **les immeubles ou partie d'immeubles dont la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées** ».

Cette légende correspond aux « taches jaunes » du plan. Il s'agit de constructions qui dans leur forme actuelle, n'ont pas leur place dans le Secteur Sauvegardé pour des raisons touchant à l'hygiène, à l'esthétique ou à la mise en valeur d'une construction ou d'un jardin. Le P.S.M.V. n'arrête pas avec précision la solution retenue, sauf s'il prévoit explicitement un espace creux sur la tache jaune et donc la démolition de la construction. En effet dans certains cas, il suffira d'améliorer l'esthétique de la construction ou de supprimer la cause d'insalubrité en dialoguant avec les responsables de l'application du plan.

En tout état de cause, si le plan ne prévoit pas d'espaces creux inconstructibles, il est possible de construire à la place de ces immeubles de nouvelles constructions dans le respect du règlement.

- « **L'emprise imposée de constructions** »

Cette légende définit avec précision non seulement la nécessité mais aussi l'emprise de la future construction. Il s'agit de la solution bâtie qui permet de résoudre un dysfonctionnement urbain.

Cette légende peut être superposée aux taches jaunes ; cela signifie que ces dernières doivent être démolies pour laisser précisément la place à une nouvelle construction.

Le plan apporte d'éventuelles souplesses à l'«emprise imposée des constructions» en créant sur une des façades de l'emprise une « limite variable d'emprise imposée » de manière à permettre une meilleure adéquation du volume bâti et de son programme tout en respectant le règlement et plus précisément les règles de raccord aux constructions environnantes.

- « **Limite imposée d'implantation des constructions** »

Cette légende précise l'obligation de s'implanter à un alignement explicitement dessiné sur le plan afin d'assurer la continuité de la ville. Il s'agit d'une règle de composition urbaine au même titre que les « marges de reculement » qui garantissent un recul minimal vis-à-vis des limites des parcelles tout en laissant une souplesse d'implantation, ou les « axes de vue » destinés à laisser dégagées les vues vers le cœur d'îlot ou une construction lointaine à travers un portail ou sous un porche, ou les « orientations préférentielles des constructions » qui dans le secteur USb impose les directions de l'implantation des constructions afin qu'elles respectent les principes de composition des constructions existantes.

Il apparaît aussi possible de construire dans de nombreux espaces définis par le plan dans le respect du règlement et en s'appuyant sur les recommandations contenues dans le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques.

Tout concourt à respecter en USa, le principe de continuité des constructions à l'alignement de l'espace public avec le souci d'articuler les nouvelles constructions avec les anciennes de manière harmonieuse. Dans certains cas, il est possible de prolonger les constructions en cœur d'îlot en respectant une logique pré-établie dans chaque îlot et en maintenant les espaces libres nécessaires ; ces constructions en cœur d'îlot présenteront une hauteur plus faible que celle des immeubles de la façade de l'îlot.

Dans le secteur USb, les souplesses d'implantation et de hauteur (tout en respectant une hauteur maximale) seront plus grandes, sous réserve de respecter la logique de composition urbaine de ces secteurs décrite dans le cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques pour les espaces à restructurer identifiés par les lettres OR sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

L'expression architecturale de ces constructions devra être contemporaine tout en assurant la continuité de la ville.

Si les possibilités de construire dans le Secteur Sauvegardé sont nombreuses et importantes pour certaines d'entre elles, elles concernent des espaces souvent particulièrement sensibles comme le Fenêt ou les abords directs des églises Saint-Nicolas et Nantilly ou des remparts par exemple. C'est une sorte de challenge difficile qui est proposé aux architectes pour concevoir cette architecture contemporaine qui sache s'intégrer à l'ensemble bâti du Secteur Sauvegardé comme ont su le faire toutes ces typologies architecturales que le plan sauvegarde aujourd'hui. Il leur appartient de construire le patrimoine de demain.

CHAPITRE 5 :

LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le P.S.M.V. est un document réglementaire mis en œuvre par l'Etat en concertation étroite avec la ville de Saumur. Ce n'est pas un document opérationnel même si sa précision et toutes les intentions d'aménagement qu'il contient permettent de mettre en œuvre des opérations d'aménagement et de construction.

Les procédures opérationnelles d'initiative publique sont de la responsabilité des communes et autres collectivités locales.

Il est essentiel que la mise en œuvre du document réglementaire, qui cadre l'action des particuliers et de la collectivité, s'accompagne d'une véritable politique de ville parfaitement opérationnelle. Le P.S.M.V. ne doit pas rester un document de papier, il doit se concrétiser sur le terrain et c'est à la Commune qu'il appartient d'impulser une dynamique dans laquelle s'inscriront les particuliers.

La révision du Secteur Sauvegardé est une occasion de relancer l'enthousiasme autour de la procédure et de la mise en valeur du patrimoine.

La ville de Saumur s'engage dans une politique ambitieuse en faveur du patrimoine et de son centre-ville qu'elle souhaite actif et vivant.

Elle a exprimé son attachement à la cause du patrimoine, non seulement en révisant et en étendant son Secteur Sauvegardé, qui avec près de 150 hectares, devient un des très grands secteurs sauvegardés de France, en créant et approuvant une sorte de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) sur le reste de son territoire communal. Elle poursuit un ambitieux programme d'inventaire du patrimoine dont les travaux font déjà l'objet de publications qui valorisent l'image de Saumur.

D'autre part, elle engage dans le Secteur Sauvegardé une réflexion opérationnelle et des actions particulièrement intéressantes, affichant ainsi sa volonté d'affirmer la place privilégiée qu'entend jouer la ville de Saumur dans le site du Val de Loire classé au titre du Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

5.1. LE CHATEAU COMME OUTIL DE DEVELOPPEMENT

Le château domine la ville et la Loire de toute sa masse. L'effondrement spectaculaire du rempart Nord a sensibilisé les Français ; sa reconstruction constitue l'occasion de développer le musée qu'il abrite pour présenter les collections très importantes que possède la ville.

Il convient donc de trouver des volumes bâtis afin de recevoir ce musée aux abords immédiats et en relation avec le château et d'assurer une liaison directe entre le château et la ville pour créer d'évidentes synergies. Cette nouvelle organisation conduit à penser différemment l'accueil et l'hébergement des visiteurs en créant des conditions d'accueil supplémentaires des touristes.

L'image de Saumur, fondée sur son patrimoine et le château, l'équitation et l'école de Cavalerie et le vin, permet de penser que les activités de congrès peuvent se développer. Les réflexions actuelles vont en ce sens et déboucheront sur la nécessité de rechercher à côté du théâtre d'autres lieux pour accueillir les congressistes (anciens manèges, volumes enterrés près du château, etc.).

5.2. LE SECTEUR SAUVEGARDE, LIEU RESIDENTIEL

La population du Secteur Sauvegardé a augmenté toutes ces dernières années ; le Secteur Sauvegardé est un lieu de résidence recherché. La Municipalité développe sa politique selon deux axes :

- La réhabilitation du patrimoine pour diminuer encore le nombre de logements vacants (en retrouvant les logements disparus au-dessus des commerces) et améliorer le confort des oubliés : une nouvelle OPAH est en cours et vise un objectif de près de 300 logements réhabilités. Les campagnes de ravalement municipales se poursuivent avec le soutien de la Région des Pays de la Loire.
- La reconstruction des dents creuses et la restructuration de quartiers conformément aux recommandations du P.S.M.V.. Dans le cadre d'une O.R.U. (Opération de Rénovation Urbaine) portant sur les quartiers sociaux périphériques, la Municipalité a décidé, sur quatre sites du Secteur Sauvegardé, de construire des opérations significatives de logements sociaux.

Par ailleurs, elle mène sur le quartier du Fenêt une politique active de reconstruction des « dents creuses ». Le secteur privé a, quant à lui, commencé à le faire.

Donc des chantiers nombreux se développent et vont se poursuivre dans le Secteur Sauvegardé dans l'esprit du renouvellement urbain et d'équilibre social impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

5.3. UNE NOUVELLE ORGANISATION DES FLUX

La réflexion concernant la réorganisation des transports en commun aboutit : la gare routière va aussi se déplacer pour être plus opérationnelle.

Le plan de circulation est adapté et permet de faire évoluer l'occupation de l'espace public au profit des circulations douces. Des travaux de réfection de voirie s'engagent dans le Fenêt et dans la partie Sud de l'ancienne ville close, dans l'esprit des recommandations du P.S.M.V..

L'étude de stationnement qui se termine permet de mieux organiser le parc de places existantes, de réfléchir à la création de parcs de stationnement public entre la place de la République et l'ancienne porte du Fenêt et à l'étude de navettes entre les parcs de stationnement périphérique et le centre actif. Ces dernières mesures laissent espérer la diminution et peut-être un jour la suppression du stationnement sur les cales de la Loire.

Des pistes deux-roues sont créées, en particulier le long de la Loire, affichant la volonté de développer ce mode de transport. Le projet du plan de sauvegarde, de créer une passerelle piétons/deux-roues entre la place de la République et l'île d'Offard sur la Loire, va dans ce sens.

Toutes ces actions mettent un frein au « tout automobile » qui prévalait à Saumur et qui a conduit à encombrer l'espace, à l'encontre de toute mise en valeur des monuments.

5.4. MAINTENIR UN EQUILIBRE DES FONCTIONS

La ville maintient sa politique consistant à éviter le développement des pôles périphériques commerciaux aux dépens des commerces du centre-ville qui reste actif. L'amélioration de la desserte du centre ancien va dans le sens de la dynamisation de ses commerces.

Elle cherche aussi à développer des activités artisanales dans le quartier du Fenêt en cherchant à attirer les touristes dans la ville basse avant qu'ils ne rejoignent le château.

5.5. UN PROGRAMME DE MISE EN VALEUR

Le coût d'entretien et de restauration du château et du patrimoine architectural municipal pèse très lourd pour les finances locales d'une ville moyenne comme Saumur.

A ce coût, il faut ajouter le programme de consolidation du coteau du Fenêt, qui constitue pour la Municipalité, une opportunité de créer un vaste parc au cœur de la ville dans le prolongement du parc du château.

L'espace public du Secteur Sauvegardé est globalement en mauvais état et c'est un programme long qu'entreprend la Municipalité pour le réhabiliter et le mettre en cohérence avec les nouvelles hypothèses de circulation et les recommandations de mise en valeur du patrimoine.

CONCLUSION

Le P.S.M.V. révisé et la politique qu'entreprend la ville dans le Secteur Sauvegardé sont parfaitement cohérents. Les objectifs exprimés dans le plan et les ambitions de la ville demanderont du temps et un effort important qu'il serait souhaitable d'inscrire dans un contrat auquel souscriraient l'Europe, l'Etat français, la Région des Pays de la Loire, le Conseil Général du Maine et Loire et la ville de Saumur.

Le Secteur Sauvegardé de Saumur dispose depuis de nombreuses années d'un suivi attentif assuré par les Services Municipaux et le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine qui ont su créer les conditions d'une collaboration exemplaire. Il serait souhaitable, qu'autour de cette cellule de base, viennent s'ajouter les différents acteurs qui y interviennent dans une sorte de structure de suivi et d'animation qui puisse soutenir la dynamique engagée et sensibiliser les habitants de Saumur.

Le Secteur Sauvegardé est très vaste et joue un rôle essentiel dans l'agglomération ; il doit bénéficier de l'adhésion de tous.

LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES DU SECTEUR SAUVEGARDE

LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES

- Eglise Notre Dame des Ardilliers.
CL M.H. 06 Mars 1906
- Eglise Notre Dame de Nantilly.
CL M.H. liste de 1840
- Eglise Saint Pierre.
CL M.H. liste de 1862
- Chapelle Saint Jean.
CL M.H. liste de 1862
- Lanterne des Morts.
CL M.H. 20 Septembre 1922
- Château et son enceinte bastionnée, y compris les bâtiments édifiés dans l'enceinte, les fossés, le pont d'accès à la basse-cour et le bastion en terre situé hors des fossés au Sud Est - parcelles n°353 à 356 et 367 section AV du cadastre.
CL M.H. liste de 1862 et 02 novembre 1964
- Hôtel de Ville - Parties du XVème siècle.
CL M.H. 16 Février 1903
- Hôtel - 32 et 33 quai Mayaud façade sur le quai, escalier intérieur avec sa cage et sa rampe en fer forgé.
CL M.H. 18 Février 1975
- Maison de retraite de Notre Dame des Ardilliers - façades et toitures.
CL M.H. 27 Décembre 1940
- Maison dite de la Reine de Sicile.
CL M.H. 12 Octobre 1912
- Maison en pans de bois - 3 place Saint Pierre - façades et toitures.
CL M.H. 16 Juillet 1968
- Tour Grenetière - place de l'Arche Dorée.
CL M.H. 04 Novembre 1969
- Tour Papegault et courtines attenantes - place Vauban.
CL M.H. 22 Mars 1965
- Ancienne tour et courtines attenantes - 14 rue des Paiens (intérieur) et 23 rue de la Petite Douve (extérieur) - Front Ouest des anciennes fortifications.
CL M.H. 17 Décembre 1969
- Tour du Bourg et courtine attenante - 9 et 11 rue du Prêche.
CL M.H. 28 Juin 1972
- 1 rue de la Montée du fort - façades et toitures.
CL M.H. 13 Août 1963

LISTE DES MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

- Eglise Saint Nicolas - murs de la nef, ancien choeur situé à l'Est y compris la travée voûtée le précédant, sacristie du XVIIIème siècle.

Inv. M.H. 20 Septembre 1968

- Eglise de la Visitation.

Inv. M.H. 11 Juillet 1969

- Temple de l'église réformée - en totalité.

Inv. M.H. 18 Avril 1991

- Ancien hôtel du Commandement - 55 quai Mayaud - façade et toiture sur le quai.

Inv. M.H. 11 Juillet 1969

- Hôtel du Belvédère - 68 quai Mayaud : façade sur le quai et toiture correspondante, belvédère, passage voûté.

Inv. M.H. 21 Mai 1969

- Hôtel Blanclerc - 21. 22. 23. 24 place de la Bilange et 1 rue de la Petite Bilange : façades et toitures, escalier intérieur y compris sa rampe.

Inv. M.H. 01 Octobre 1963

- Hôtel Louvet Mayaud - 1 rue du Maréchal Leclerc : façades et toitures, pièces suivantes avec leur décor : vestibule, salon et salle à manger.

Inv. M.H. 21 Décembre 1984

- En totalité l'extension réalisée dans les années 1858 et suivantes, en continuité de l'hôtel de Ville de la fin du XVème siècle (avec ses décors intérieurs en particulier) ainsi que la salle du Conseil aménagée alors à l'étage de ce dernier.

Inv. M.H. 06 Septembre 1995

- Ecole d'Application de l'Armée Blindée Cavalerie - Ancienne caserne du Corps Royal des Carabiniers, avenue du Maréchal Foch.

Inv. M.H. 03 Février 1971

- Ecole de Cavalerie:

1) En totalité les bâtiments suivants: le manège Kellermann, 1834 à l'exception des sols ; le manège des Ecuyers 1767 1861.

2) Façades et toitures des bâtiments suivants :

Parcelle 75

- Le manège-écuries Moshowa 1769

Parcelle 77 :

- Les écuries du Manège 1827 à 1840
- Le manège Lasalle 1875 à 1877
- Le magasin à fourrages 1867, y compris charpentes, structure portante et escalier intérieur.
- Le manège Montbrun 1768, incendié et reconstruit en 1866-1867
- Les anciennes écuries de Bouvines 1878-1882
- Les anciennes écuries d'Isly 1886
- Les anciennes écuries de Denaim 1865-1866

- Les anciennes écuries de Valmy 1862
- Les anciennes écuries Texel 1861
- Le manège Margueritte 1907 parcelle 157

Inv. M.H. 13 Octobre 2000

- Maison des Rois - 33 rue Dacier - façade, charpente et escalier.

Inv. M.H. 16 Juin 1926

- Maison dite "des Anges" - 13 rue Haute Saint Pierre.

Inv. M.H. 18 Septembre 1926

- Maisons de la Fontaine - 1.3.5. 7 place Notre Dame - façades et toitures sur place et sur cour.

Inv. M.H. 10 Décembre 1964

- Maison du XVIème siècle - 13 rue du Temple et 4 rue Traversière.

Inv. M.H. 16 Juin 1926

- 6 rue Basse Saint Pierre (6 rue Chevreul) - façades et toitures sur rue et sur cour.

Inv. M.H. 30 Juillet 1963

- 5 rue Dacier - Façades et toitures.

Inv. M.H. 13 Août 1963

- 7 rue du Fort - escalier du XVIème siècle.

Inv. M.H. 08 Septembre 1928

LISTE DES SITES INSCRITS OU CLASSES

- Place Saint Pierre (non cadastrée) et ses abords

- Parcelles n° 445 à 447, 449 à 451, 454, 459, 461 à 469, 508 à 510, 512 à 515, 515bis, 516, 888 section H et n°0709, 730, 731, 869, 870, 874, 886, 887, 889, 891, 895 à 898 section G du cadastre.

Site Inscrit 21 Octobre 1959

- Ensemble compris dans le périmètre suivant : au Nord, le quai des Etats-Unis ; la place Mayaud jusqu'à la place Allain Targé ; à l'Est, la rue du Général Bontemps ; la rue Jean Jaurès, la montée du Petit Genève ; au Sud, l'avenue du Docteur Péton ; la rue du Petit Mail ; la place de l'Arche Dorée ; à l'Ouest, la rue Volney, la rue de la Petite Douve, la rue Franklin Roosevelt ; la place de la Bilange à l'exclusion de la place Saint Pierre et ses abords.

Site Inscrit 22 Avril 1963

- SAUMUR, MONTSOREAU, PARNAY, SOUZAY-CHAMPIGNY et TUROUANT - Abords de la RN no147 de Saumur à Montsoreau et lie de Souzay

- Ensemble délimité : au Nord, par la Loire ; à l'Est, par la limite des départements de Maine et Loire et d'Indre et Loire ; au Sud, par une ligne fictive située à une distance uniforme de 500 mètres au Sud de la RN n°147 ; à l'Ouest, par la limite de l'ancienne commune de Dampierre sur Loire et de Saumur.

Site Inscrit 13 Janvier 1965

- Secteur Sauvegardé

Quartier ancien tel qu'il est délimité sur le plan annexé à l'arrêté du 27 Août 1964.