



Direction des Services Techniques – Service Urbanisme

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Modification N°1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
DDT/SUAR-PAT-NO n° 2016-001
en date du 4 février 2016

Préambule

Créé en 1964 et publié en 1971, le secteur sauvegardé de SAUMUR, l'un des premiers de France a été mis en révision et son périmètre étendu en 2000 à l'ensemble du Centre Ville. La superficie du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) fut ainsi portée à plus de 140 hectares, devenant ainsi l'un des plus vastes de France. Sa conception a été confiée par le ministère de l'Équipement au cabinet d'architectes-urbanistes STEFF-LEMOINE à NANTES.

La révision du PSMV de Saumur a été approuvée par arrêté du Préfet de la Région des Pays de la Loire en juin 2007.

Ce document volumineux comporte les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation lui-même composé d'un rapport exprimant la philosophie du Secteur Sauvegardé, élaboré par l'Architecte Urbaniste, un rapport d'analyse, un cahier de recommandations d'intentions Architecturales et Urbanistiques,
- Le règlement proprement dit avec sa partie écrite et ses documents graphiques au 1/500,
- Diverses annexes dont notamment un plan historique et des cartes thématiques qui s'appuient sur l'analyse très complète de près de 2000 immeubles répertoriés sous forme de fiches. Il présente un caractère pédagogique et permet de concilier protection du patrimoine et développement urbain.

Il comporte des prescriptions qui s'imposent aux immeubles et espaces protégés et notamment des zones non aedificandi. Il est consultable dans son intégralité sur <http://www.ville-saumur.fr/urbanisme.cfm>

La société COMBIER s'est portée acquéreur du manège BOSSUT, propriété de l'Etat, qui jouxte ses bâtiments avec comme projet d'y étendre ses installations afin de maintenir et de développer son activité industrielle et touristique.

Ce projet qui a fait l'objet d'un avis favorable de principe de monsieur l'architecte des Bâtiments de France nécessite de modifier le règlement graphique notamment en ce qu'il interdit les constructions sur la cour séparant les deux bâtiments alors que le projet prévoit une extension sur la rue Beaurepaire pour l'accueil du public.

Par ailleurs, à l'occasion du réaménagement de l'entrée de la rue Saint Nicolas et de la superette à l'enseigne Carrefour City, il est apparu utile à monsieur l'architecte des Bâtiments de France d'adapter le règlement graphique à ce projet qualitatif.

Enfin, l'évolution de la législation nécessite de réécrire l'article du règlement écrit relatif aux exigences de création d'aires de stationnement automobiles. Il est également proposé d'introduire une exception en matière d'aspect extérieur de clôtures en limite séparative.

Contrairement au Plan Local d'Urbanisme, le PSMV relève de la responsabilité de l'Etat, mais la Commune est associée à son élaboration. Un décret de mars 2007 est venu renforcer le rôle de la Commune et simplifier les procédures permettant de faire évoluer le règlement du secteur sauvegardé en particulier en constituant une commission qui émet des avis sur les projets d'élaboration, de modification ou de révision qu'elle peut également proposer. Elle peut être consultée sur tout projet d'opération d'aménagement ou de construction, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions du PSMV. La procédure de modification est décidée par le Préfet, à la demande ou après consultation du conseil municipal de la commune, après avis de la commission locale du secteur sauvegardé et enquête publique.

Le projet de modification est élaboré conjointement entre les services de l'Etat (direction départementale des territoires et service territorial de l'architecture et du patrimoine) et la commune.

Par délibération du 27/06/2014 le Conseil Municipal de la Ville de SAUMUR a demandé à monsieur le Préfet de bien vouloir :

- actualiser la composition de la Commission Locale suite au renouvellement du Conseil Municipal, ce qui a été fait par arrêté préfectoral N° 2014 4290-0002 du 17/10/2014
- procéder à la modification du plan de sauvegarde et de mise en valeur de SAUMUR en particulier concernant le règlement graphique du secteur du manège BOSSUT et l'article US12 du règlement écrit relatif au stationnement. Par ailleurs, il est apparu opportun d'assouplir les disciplines architecturales relatives aux clôtures sur limites séparatives non visibles de l'espace public.

La commission locale du secteur sauvegardé s'est réunie le 21/01/2014 et a émis un avis favorable (compte-rendu joint en annexe) au projet de modification présenté ci-après et monsieur le Préfet a prescrit la procédure de modification et organisé la présente enquête publique du 17/06 au 17/07/2015 (arrêté joint).

Les adaptations proposées restent mineures, ne remettent pas en cause le classement au PSMV ni les orientations du projet d'aménagement et de développement urbain (PADD) du Plan Local d'Urbanisme.

Table des matières

1	LE SECTEUR DU MANÈGE BOSSUT.....	4
1.1	LE PROJET DE LA MAISON COMBIER.....	4
1.2	LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	7
1.2.1	<i>Les disciplines architecturales et urbaines rendant le projet incompatible : justification des modifications apportées.....</i>	8
1.2.1.1	Le classement en zone DM1 de la cour séparant les deux ensembles ainsi défini: espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à conserver.....	8
1.2.1.2	Le passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public.....	9
1.2.1.3	La protection des éléments de clôture.....	10
1.2.1.4	Éléments à démolir et espace minéral à modifier.....	10
1.2.1.5	Orientation d'espace public.....	10
1.2.2	Le règlement graphique modifié.....	12
1.3	LES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLAN D'ÉPANNELAGE.....	13
2	L'ÎLOT D'ANGLE SAINT NICOLAS/FIDÉLITÉ.....	15
3	MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	17
3.1	ARTICLE US12 STATIONNEMENT.....	17
3.2	ARTICLE US 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - 5 CLÔTURES.....	19
4	RAPPORT ENVIRONNEMENTAL DES EFFETS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PSMV DE LA VILLE DE SAUMUR.....	20
4.1	PRÉSENTATION RÉSUMÉE DES OBJECTIFS DU DOCUMENT, DE SON CONTENU ET, S'IL Y A LIEU, DE SON ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES MENTIONNÉS À L'ARTICLE L. 122-4 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC LESQUELS IL DOIT ÊTRE COMPATIBLE OU QU'IL DOIT PRENDRE EN COMPTE ;.....	20
4.2	ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON ÉVOLUTION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT..	20
4.3	ANALYSE.....	20
4.3.1	<i>Des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.....</i>	20
4.3.2	<i>Des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;.....</i>	20
4.4	EXPOSÉ DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ÉTÉ RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPÉRÉ AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES TENANT COMPTE DES OBJECTIFS ET DU CHAMP D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE DU DOCUMENT ;.....	20
4.5	PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT.....	21
4.6	DÉFINITION DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT AFIN D'IDENTIFIER, NOTAMMENT, À UN STADE PRÉCOCE, LES IMPACTS NÉGATIFS IMPRÉVUS ET ENVISAGER, SI NÉCESSAIRE, LES MESURES APPROPRIÉES ;.....	21
4.7	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES ÉLÉMENTS PRÉCÉDENTS ET UNE DESCRIPTION DE LA MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE.....	21
5	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	21
6	TEXTES QUI RÉGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN CAUSE ET L'INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUÊTE S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PSMV.....	22
7	ANNEXES.....	25
7.1	LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	25
7.2	AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	25
7.3	COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION LOCALE DU SECTEUR SAUVEGARDÉ DU 21/01/2015.....	25
7.4	ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 28/05/2015 ORGANISANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	25

1 Le secteur du manège BOSSUT.

1.1 Le projet de la maison COMBIER

L'Etat a mis en vente l'ensemble immobilier du manège BOSSUT déclaré inutile et désaffecté par les services du Ministère de la Défense en août 2012 ainsi décrit à l'appel d'offres :

« - Hangar dénommé " Manège Bossut", sis Place Charles de Foucault et rue Beaurepaire, d'une contenance de 3.686 m² à prélever sur une plus grande parcelle cadastrée section AM n° 79, construit vers 1920, avec élévation en voûtes et travées en béton, avec cour fermée sur la place : superficie : 1920 m² environ.

- Une maison d'habitation sise Place Charles de Foucault, édifée en 1877, réhabilitée en 2001, en tuffeau, d'une surface habitable de 95 m² environ et 35 m² de cave.

- Un bâtiment édifé en 1700, en tuffeau, avec au rez-de-chaussée un grand bureau, alvéoles et sanitaires, ouvrant sur le hangar Bossut (650 m²), et une grande plate-forme à l'étage avec voûtes en pierre de caractère (650 m²).

- Bureaux avec cour et dépendances en tuffeau (RDC : 140 m², étage : 32m²). A la suite, cour avec diverses dépendances en mauvais état. »

Ce bâtiment en béton avec une rare charpente suspendue achevé en 1931 (après un effondrement lors de la construction en 1928) abritait avant-guerre les automitrailleuses de cavalerie.

Il porte le nom de l'officier de cavalerie, Louis BOSSUT, qui dirigea la première offensive blindée de l'histoire militaire à Berry-au-Bac en 1917 et fut tué dans l'opération.



Plan de situation



L'ensemble mis en vente

Cet ensemble a trouvé preneur en la personne de la société COMBIER dont les installations centenaires sont immédiatement voisines avec un projet de développement industriel, touristique et culturel comprenant l'agrandissement de la distillerie et de la boutique, un espace pour recevoir des expositions temporaires et un musée, le hangar recevant une vocation logistique.

Les premières études ont révélé des incompatibilités du projet avec le PSMV en particulier son règlement graphique qui frappe la cour séparant les deux ensembles d'inconstructibilité, en interdisant la jonction des deux entités.

Mis à jour le 05-06-2014

LEGENDE:

Zones soumise au code du travail

- 1 - Administration - R+1 - 38m²
- 2 - Locaux du personnel - RDC - 38m²

Locaux recevant du public (ERP)

- 3 - Accueil - Vente - RDC - 390m²
- 4 - Musée - R+1 + cave - 229m²

Production - logistique

- 5 - Ateliers - 181m²
- 6 - Cuverie - RDC - 298m²
- 7 - Stockage - R+1 / RDC - 270m²
- + Porche - 23m²
- 8 - Logistique - Conditionnement - Stockage - RDC - 2300m²
- 9 - Quai de chargement - RDC - 120m²
- 10 - Laboratoire - RDC - 160m²

Annexe

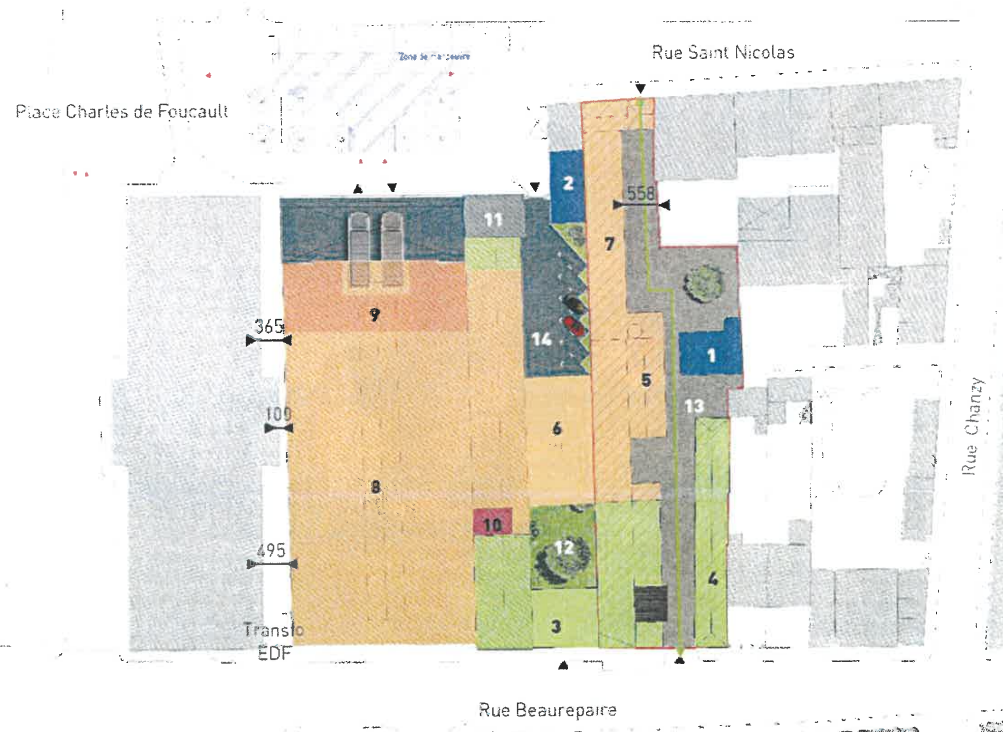
- 11 - Logement de fonction - R+1 - 122m²

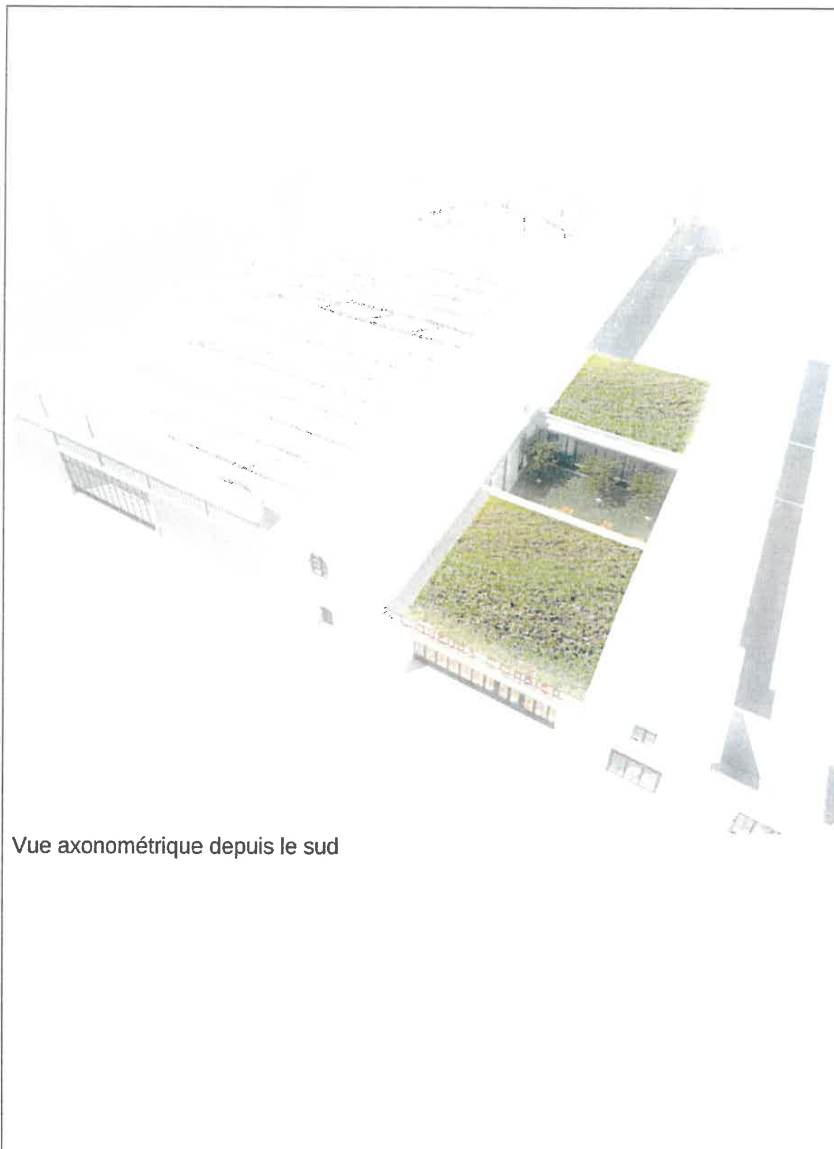
Extérieurs

- 12 - Jardin des senteurs
- 13 - Rue piétonne semi publique
- 14 - Parking privé

Surface d'emprise au sol

Flux semi public piéton





Vue axonométrique depuis le sud



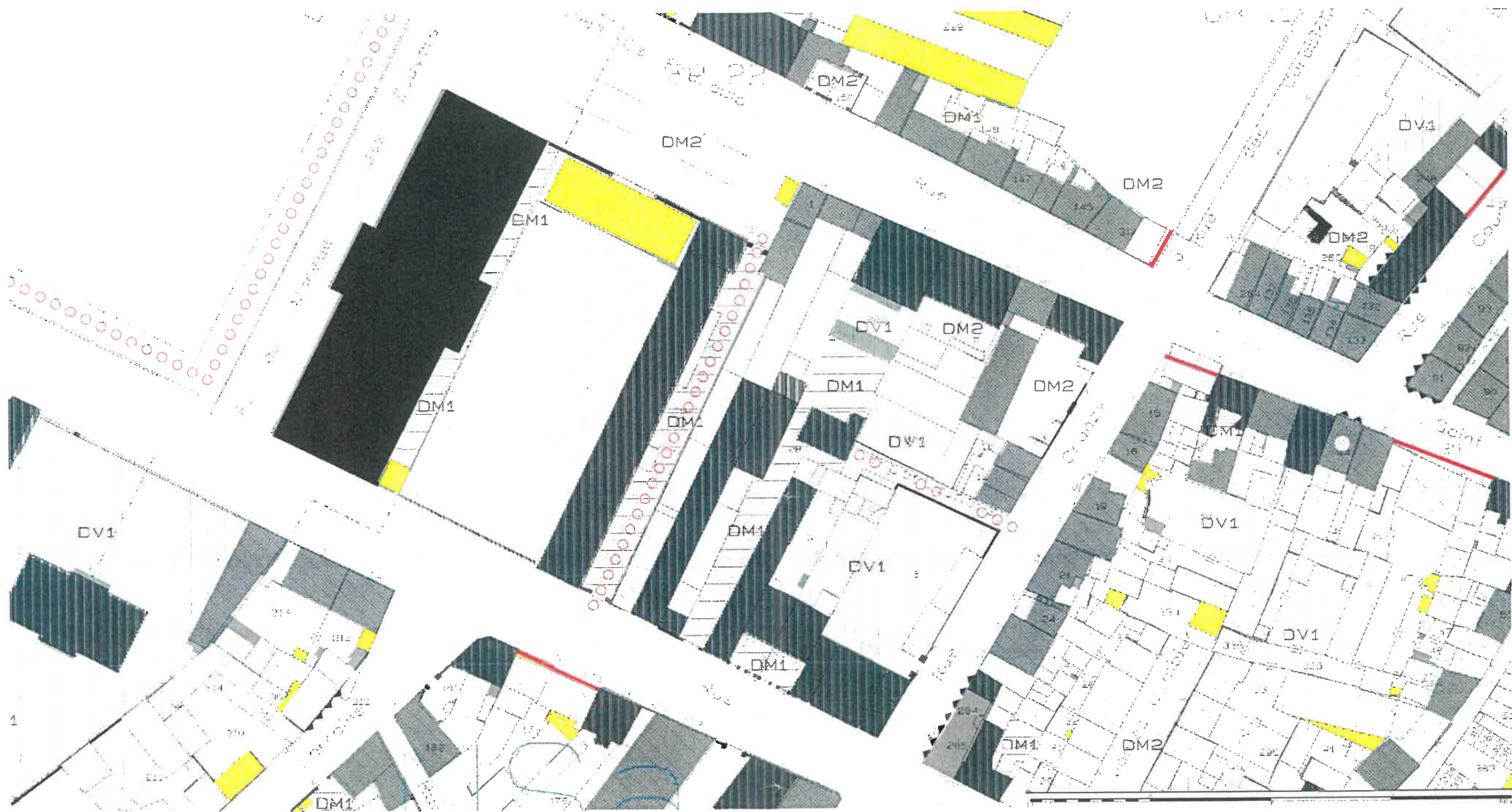
L'accueil rue Beaurepaire sur la cour non aedificandi



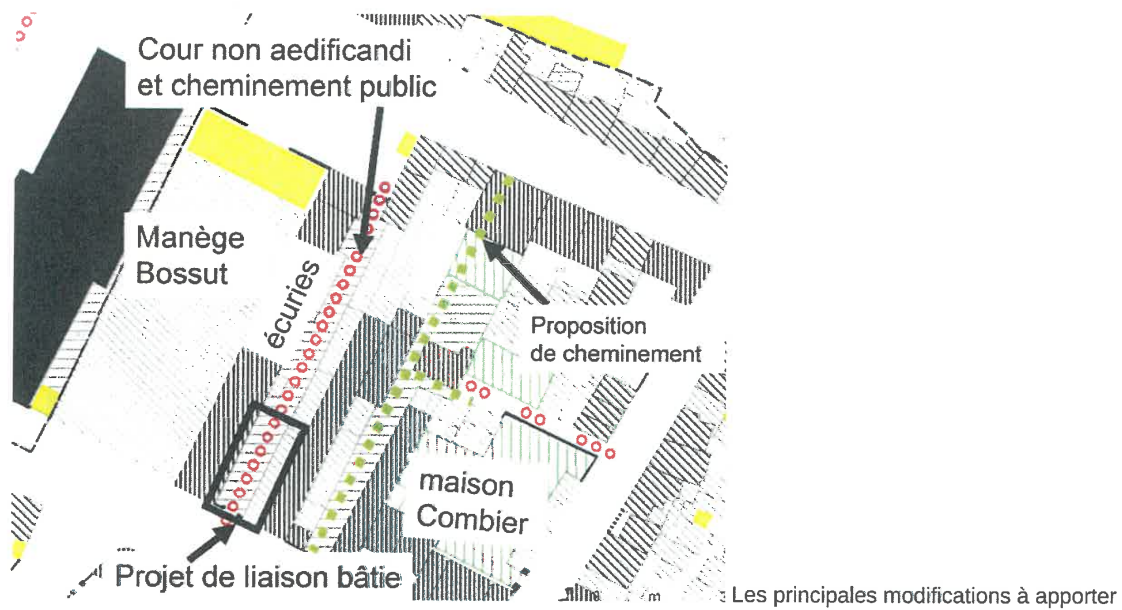
Vue depuis le débouché de la rue de Lorraine

Ces principes d'organisation ont reçu l'accord de principe de monsieur l'architecte des bâtiments de France. Les règles d'organisation générale de l'îlot édictées en 2004, sans qu'un tel projet puisse avoir été anticipé, peuvent être revues pour permettre la mise en valeur de l'ensemble.

1.2 Les modifications à apporter au règlement graphique.



Le Plan actuel (légende intégrale en annexe)



1.2.1 Les disciplines architecturales et urbaines rendant le projet incompatible : justification des modifications apportées.

1.2.1.1 Le classement en zone DM1 de la cour séparant les deux ensembles ainsi défini: espaces à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à conserver.

La cour, qui desservait des écuries (figurées en hachurés biais noir) : protégées à restaurer et diverses annexes non protégées, est en réalité bitumée (voir photographies ci-après).. Sa conservation ne se justifie pas et l'on peut envisager d'y bâtir et d'en améliorer le revêtement.



La cour vue depuis la rue BEAUREPAIRE



depuis la place Charles de FOUCAULT

1.2.1.2 Le passage piéton à conserver ou à créer par servitude de passage public.

Figuré par une succession de cercles rouges, cette servitude vise à permettre de maintenir, de créer, ou de restaurer des passages piétonniers à travers des îlots bâtis ou non à l'occasion d'opérations de constructions d'immeubles ou de restructuration de ces îlots.

Certains passages ont un caractère privé ; ils ne peuvent devenir publics que si la Collectivité crée par convention une servitude de passage public ultérieurement.

La suppression de cette servitude fait l'objet d'une restitution au Plan sur les terrains du porteur de projet d'un tracé plus intéressant et pourra être instituée à l'occasion de l'opération. (Voir ci-après les modifications proposées). A noter que le passage piéton à travers les établissements Combier trouverait son débouché rue Saint Nicolas au niveau du N°87 ce qui nécessitera de modifier la façade en réouvrant un passage sous linteau)

1.2.1.3 La protection des éléments de clôture.

Figurée en poché noir au Plan, elle concerne les piliers des deux portails nord et sud de la cour et la clôture sur la place Charles de FOUCAULT. Il est proposé de les supprimer en cohérence pour les piliers au sud sur la rue Beaurepaire et de la réduire pour la clôture sur la place Charles de FOUCAULT pour des raisons fonctionnelles (manœuvre des camions de livraison).



Portail cour rue Beaurepaire



Portail cour place de FOUCAULT.



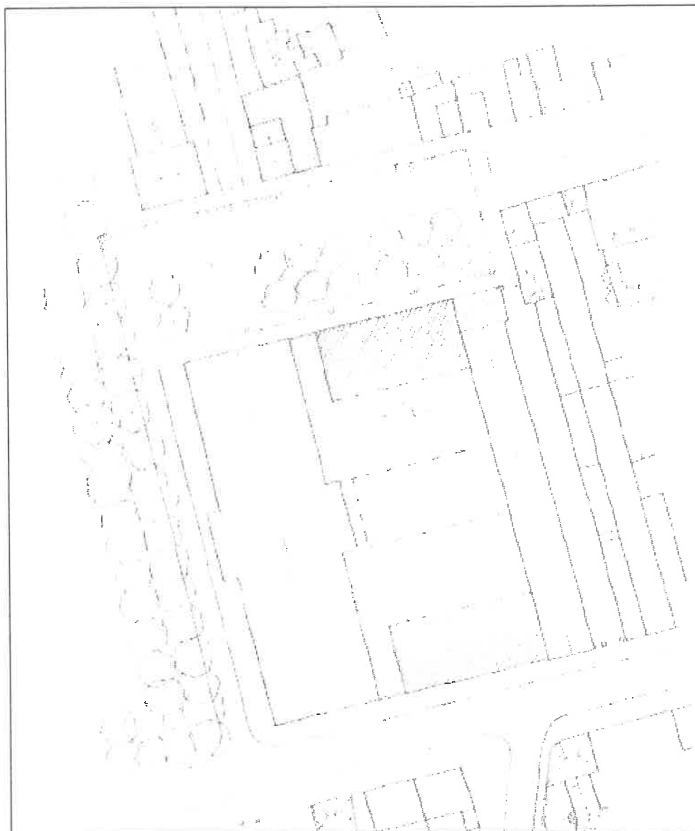
Clôture BOSSUT Portail cour place de FOUCAULT

1.2.1.4 Eléments à démolir et espace minéral à modifier

Figuré en jaune sur le Plan il s'agit d'immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. L'espace situé entre le manège et la clôture est libre de construction. Peut-être s'agissait-il à l'époque de l'établissement du plan d'un auvent ou de bâtiments provisoires. Toujours est-il que cette servitude est inutile et peut être supprimée. Par contre, il apparaît nécessaire de maintenir libre cet espace et d'en garantir un traitement de sol qualitatif, aussi est-il proposé d'unifier cet espace avec celui de la place en lui appliquant le statut *d'espace à dominante minérale soumis à prescriptions particulières à modifier ou à créer (DM 2)*.

1.2.1.5 Orientation d'espace public.

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, font l'objet des prescriptions particulières d'aménagement développées dans le document 1c (cahier de recommandations et d'intentions architecturales et urbanistiques). La place de FOUCAULT est concernée par le N° EP 22, à savoir :



A l'emplacement de l'ancienne Porte Henri de l'enceinte Duplessis Mornay, levée de terre réalisée à la fin du XVI^e siècle, cette place est apparue à la suite de l'implantation de l'Ecole de Cavalerie et depuis constitue l'accès au Manège des Ecuysers et Bossut, aux écuries du Manège et à leurs annexes. Un petit mail, face au manège Bossut, et une traversée pavée reliant les écuries au Manège des Ecuysers, sont les seuls éléments d'aménagement animant cette place par ailleurs recouverte d'enrobé. Il serait peut-être valorisant d'étendre ce principe, pavage et mail planté, sur la totalité de la place (tout en laissant dégagées la perspective vers les façades des constructions militaires les plus intéressantes), pour lui offrir finalement une certaine autonomie de traitement face aux rues qui y débouchent et également maintenir au sol ce lien visuel et matériel entre les édifices militaires protégés qui se font face. Il est possible de compléter ce mail à l'aide d'un kiosque.

Les livraisons sur le quai donnant sur la place de FOUCAULT nécessiteront compte tenu de la giration des véhicules de modifier le mail actuel. Il convient d'en tenir compte dans l'orientation annexée sans remettre en cause le parti d'aménagement. Le projet rend obsolète cette orientation qui sera supprimée. La conception de la place Charles de FOUCAULT qui doit être réaménagée par la Ville de SAUMUR dans les prochaines années fera l'objet en concertation avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Maine et Loire d'un projet tenant compte des usages validé par un permis d'aménager.

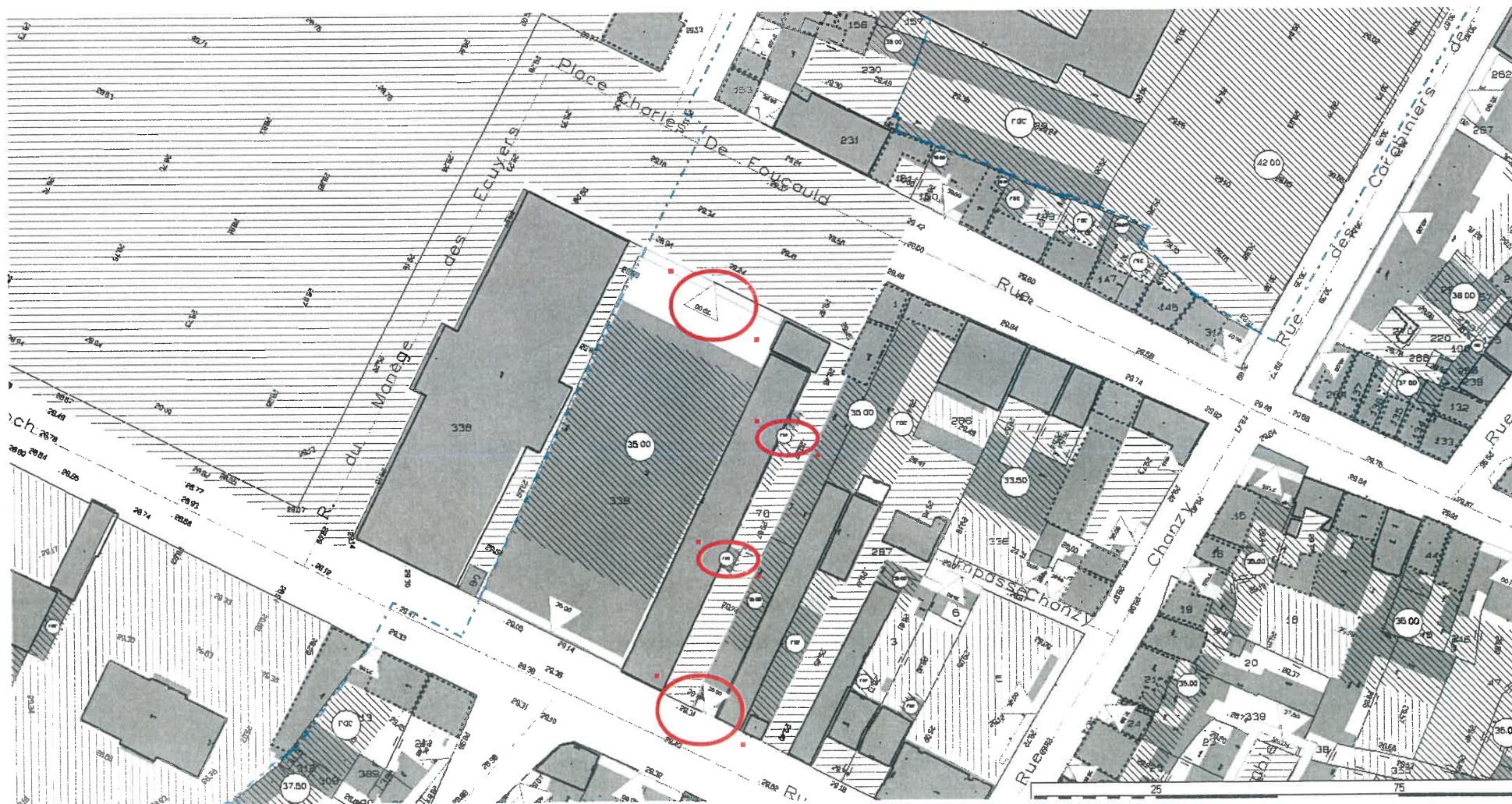
1.2.2 Le règlement graphique modifié.

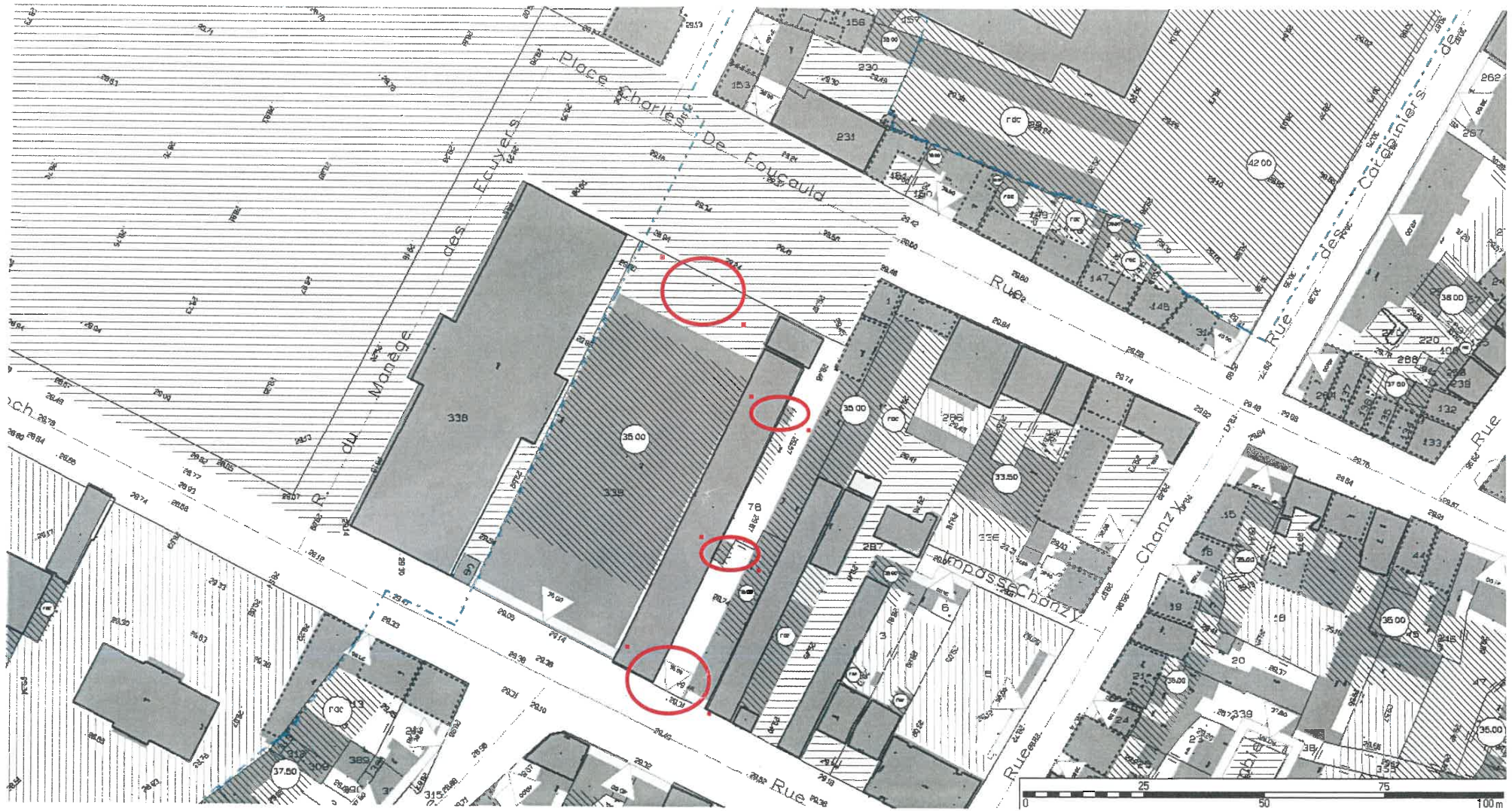


1.3 Les modifications à apporter au plan d'épandage

Ce plan 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 faîtage 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.

Il définit donc les gabarits constructibles des constructions nouvelles et fixe les hauteurs des constructions nouvelles à l'égout de toiture ou au faîtage exprimées en cotes rattachées au nivellement général de la France (NFG 69) inscrit dans un triangle pour les façades (égout) sur rue et dans un cercle (faîtage) pour les volumes.



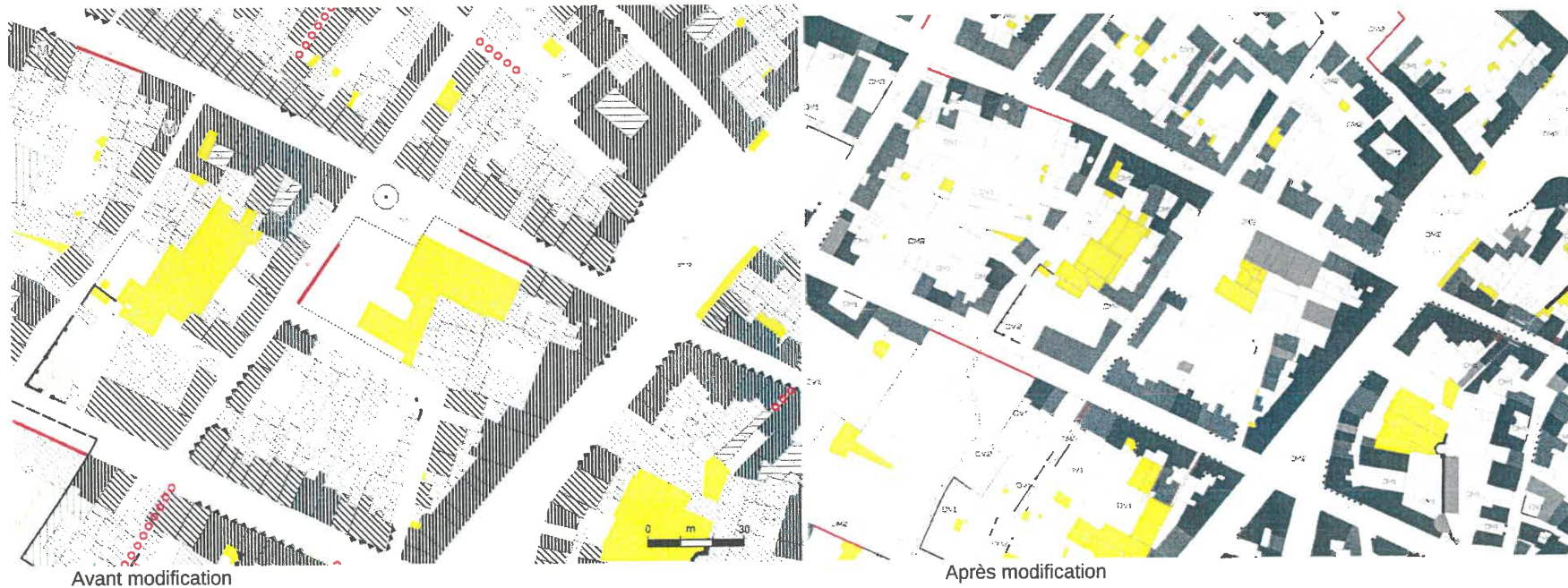


Il est proposé d'adapter le plan au projet en reportant la cote d'égout sur la façade sur la rue Beaurepaire et en supprimant les cotes inutiles pour les édifices de la cour et l'alignement de la place de FOUCAULT

2 L'îlot d'angle Saint Nicolas/Fidélité.

Inscrit à la demande de M. GASCHET

A l'occasion de l'instruction des autorisations d'urbanisme relatives à la requalification des espaces publics de la rue St Nicolas et à la réhabilitation de la superette à l'enseigne « Carrefour City », il est apparu inopportun à monsieur es Bâtiments de France de maintenir certaines disciplines applicables à l'îlot à savoir le classement « à démolir ou à modifier » du volume correspondant à la superette qui a été requalifié ainsi que les alignements nouveaux imposés (traits rouges continus) N°40 et 41, ce dernier ayant été compensé par un aménagement minéral à l'alignement (voir photographie). Il est proposé de les supprimer. La liste renvoyant aux numéros correspondants présentée dans le Cahier de Recommandations et d'Intentions Architecturales et Urbanistiques sera modifiée en conséquence.





rue St Nicolas après réalisation – bâti requalifié



bâti restant à requalifier

3 Modifications du règlement écrit.

Les modifications qu'il est proposé d'apporter au règlement écrit apparaissent en rouge barré (suppression ~~—barré pour les textes~~) et en vert souligné (rajout – souligné pour les textes),

3.1 Article US12 Stationnement

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction ou de la transformation de bâtiments selon leur destination.

Depuis l'approbation du PSMV, la loi « Grenelle 2 » de 2010 ne permet plus de distinguer qu'entre les destinations énumérées par le code à savoir selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est désormais interdit, à l'intérieur d'une destination déterminée, d'introduire une quelconque différenciation. Ainsi, pour les constructions destinées à l'habitation, il est illégal d'édicter des prescriptions différentes, selon qu'il s'agit d'une construction individuelle ou d'un programme de logements collectifs. De la même façon, s'agissant des constructions à usage commercial, il n'est pas légalement possible de faire varier les exigences en fonction de la nature du commerce (alimentation, ameublement...)¹.

La rédaction actuelle qui fait référence à des affectations ou à des destinations non énumérées doit être mise en conformité avec la Loi. A cette occasion des compléments ou des modifications sont proposées dont les justifications figurent en note en bas de page.

Par ailleurs la réforme de la fiscalité de l'urbanisme rend le recours à la participation pour non réalisation d'aire de stationnement caduque au 1^{er} janvier 2015. Là aussi, il convient d'en tenir compte dans la nouvelle rédaction qui est proposée :

ARTICLE US 12. Stationnement

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles est assuré en dehors des voies publiques suivant les dispositions suivantes :~~
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet si nécessaire au delà des normes minimales imposées ci-après.

1 - Calcul du nombre de places de stationnement

Selon ~~l'affectation~~ le nombre de logements ou la destination des surfaces de plancher de l'opération projetée, le nombre de places de stationnement à réaliser pour l'opération doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Le nombre total de places à réaliser est obtenu par le cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie ~~d'affectation de destination~~.

1.1 - ~~Constructions à usage de logements destinées à l'habitation~~

- Pour les logements individuels, collectifs ou intermédiaires ainsi que ceux destinés aux jeunes travailleurs ou aux étudiants, il doit être réalisé :
- 1,5 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.²
- ~~Pour les résidences destinées aux personnes âgées ou aux handicapés, il doit être réalisé une place pour 4 logements.~~

1.2 - ~~Les hôtels~~ Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Quel que soit leur classement, il doit être réalisé pour les hôtels :

- 2 places de stationnement jusqu'à 11 chambres,
- 1 place pour 2 chambres de 12 à 20 chambres,
- 8 places pour 10 chambres au dessus de 20 chambres.

¹ GRIDAUH Écriture du PLU L'ECRITURE DE L'ARTICLE 12 DU REGLEMENT DES PLU / Fiche 3 24/09/12

² Rappel de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme qui s'impose au PSMV et dispose qu' « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création

1.3 - ~~Les commerces, les restaurants et brasseries~~ Constructions destinées au commerce

~~Quelle que soit leur affectation,~~ il n'est imposé aucune place.

1.4 - ~~Les activités tertiaires~~ Constructions destinées aux bureaux

~~Quelle que soit leur affectation, à l'exclusion des commerces (cf. paragraphe 1.3),~~ il doit être réalisé une place par tranche de 30 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

1.5 - ~~Les dépôts et ateliers~~ Constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie³ ou à la fonction d'entrepôt⁴

~~Quelle que soit leur affectation,~~ il doit être réalisé une place par tranche de 50 m² de ~~SHON~~.
En fonction des besoins générés par le projet.

1.6 - ~~Les établissements culturels, universitaires, scolaires, sociaux, hospitaliers, judiciaires, sportifs ou associatifs~~ Constructions destinées et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif⁵

~~Pour cette catégorie, il n'est imposé aucune place.~~
En fonction des besoins générés par le projet.

~~En cas d'affectation non décrite ci-dessus, le nombre de places à réaliser sera celui correspondant aux besoins réels estimés ou celui prévu pour l'activité ci-dessus s'en rapprochant le plus.~~

2 - Mode de réalisation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans un volume construit.

Dans la zone **USa**⁶, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit pour les grandes parcelles et exceptionnellement dans les espaces libres en cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France si des solutions permettent d'assurer le stationnement avec discrétion. Pour les petites parcelles, ils sont assurés de manière prioritaire dans les parcs de stationnement publics ou collectifs ; d'une manière générale, le percement pour l'ouverture d'une porte de garage est interdit dans les façades protégées ainsi que dans celles donnant sur les rues, ruelles, impasses et places utilisées prioritairement par les piétons et dont les caractéristiques géométriques (en particulier la largeur insuffisante de la chaussée ou la pente trop forte) ne permettent pas de manoeuvrer aisément pour faire entrer les véhicules dans ces locaux.

Dans la zone **USb**, les stationnements sont soit enterrés, soit dans le volume construit. Dans certains cas, pour des raisons d'aspect, l'architecte des Bâtiments de France peut interdire ou imposer la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle. Dans d'autres cas exceptionnels, l'architecte des Bâtiments de France peut accepter une partie du stationnement à l'air libre si les voitures sont dissimulées dans un aménagement paysager satisfaisant.

3 - Les opérations de réhabilitation et de changement ~~d'affectation de destination~~

Le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux nombre de logements ou les surfaces de plancher, avec leur affectation, avant l'opération, et, l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur ~~affectation destination~~, après réalisation de l'opération projetée.

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement correspondant à l'usage de ces constructions, calculées théoriquement selon les exigences ci-avant, sont réputées déjà acquises.

Toutefois, le projet ne doit pas supprimer de places existantes, réglementairement nécessaires avant sa réalisation.

³ Dans l'hypothèse non d'une installation prohibée par le règlement mais d'une extension (exemple site Pichard-Balme avenue Commentry ou encore des établissements Combier rue Beurepaire).

⁴ Ces activités très variées génèrent des besoins difficiles à anticiper ou à réduire à un ratio de surface. Il convient d'apprécier au cas par cas la réalité des besoins au regard de besoins réels (nombre d'employés présents simultanément, flotte de véhicules d'entreprise etc...)

⁵ Idem précédemment

⁶ Le Secteur Sauvegardé est divisé en deux secteurs réélementaires Usa (ensemble urbain constitué le long des voies) correspondant au centre ancien dense et USb (sites de

4 - Impossibilité technique ou esthétique

~~S'il est impossible de réaliser la totalité des places réglementaires sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, pour des raisons de voies d'accès trop étroites ou piétonnières, de nature du sous-sol, de présence d'arbres protégés, d'environnement visuel, etc., le déficit est comblé par l'application des dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.~~
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article sur la parcelle ou à une distance inférieure à 200 m, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3.2 Article US 11 – Aspect extérieur des constructions - 5 clôtures.

Il est proposé sous condition de n'être pas visible de l'espace public de permettre le couronnement des murs de clôture sur les limites séparatives par des coffrages de béton armé couleur pierre au lieu des chaperons traditionnels en pierre naturelle.

5 - Clôtures

Dès que l'on s'éloigne du centre où les constructions sont mitoyennes, la continuité et la qualité du tissu urbain de Saumur sont assurées par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

Les murs existants de moellons apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein (à lames verticales jointives) peint de couleur foncée ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière que les murs traditionnels (mur de pierres de tuffeau appareillées ou de moellons enduits à la chaux grasse). Ils pourront exceptionnellement être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentour (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'architecte des bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut en moellons enduit rehaussé d'une lisse de bois ou d'une grille suivant les modèles existants.

Des clôtures constituées de grilles sur un mur bahut peuvent être exceptionnellement acceptées par l'architecte des Bâtiments de France s'il s'agit de présenter une construction de qualité située en arrière de l'alignement.

Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les zones à dominante pavillonnaire. Toutefois, ces murs, sur limites séparatives, pourront recevoir un couronnement en coffrage de béton armé ayant le profil d'un chaperon traditionnel de couleur pierre à condition de n'être pas visibles de l'espace public. La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m à moins de situation exceptionnelle justifiée par l'architecte des bâtiments de France.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

4 Rapport environnemental des effets des modifications apportées au PSMV de la Ville de SAUMUR.

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 23 août 2012 le 1^{er} février 2013, les procédures d'évolution réglementaires des documents locaux d'urbanisme de la Ville de SAUMUR dont le PSMV dont le territoire comprend des sites Natura 2000 (lit de la Loire et habitat de chiroptères sur le coteau) doivent faire l'objet d'un rapport environnemental dont le contenu, défini par l'article R.121-18 du code de l'urbanisme, est proportionné à l'importance des évolutions du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

La présente modification n'a pas d'enjeux environnementaux si ce n'est en facilitant le changement de destination du manège BOSSUT, équipement militaire ayant servi de garage pour les véhicules blindés puis de site pour des manifestations diverses, en locaux de stockage industriel. Le stockage de spiritueux projeté par la société COMBIER fera l'objet de contrôles par la police incendie et celle des installations classées pour la protection de l'environnement tant au stade de l'autorisation d'urbanisme que pendant le fonctionnement.

4.1 Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

Le PSMV de la Ville de SAUMUR est un document local d'urbanisme dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, ce qui ne signifie pas copier le patrimoine ancien, mais le prendre en compte sans porter atteinte à ses qualités historiques, morphologiques, architecturales. Il s'articule avec le PLU de la Ville de SAUMUR dont il respecte les orientations de projet d'aménagement et de développement durable

4.2 Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document.

Les sites concernés sont urbains, densément bâtis et entièrement artificialisés. La mise en œuvre du document ne touche pas de manière notable la zone.

4.3 Analyse:

4.3.1 Des incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Aucune.

4.3.2 Des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

L'éloignement des sites Natura 2000 et le faible impact de l'opération à l'échelle du territoire concerné ne devraient pas avoir d'incidences.

4.4 Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

Pour ce qui est du projet COMBIER sur le manège BOSSUT, l'alternative serait que le projet se réalise dans des espaces moins contraints en terme de constructibilité ou de fonctionnalités (zone d'activités périphérique) mais éloignés de la centralité entraînant la perte d'un site touristique de premier plan.

4.5 Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Sans objet

4.6 Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Sans objet

4.7 Résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le caractère succinct du présent rapport compte tenu du peu d'impact sur l'environnement n'appelle pas de résumé.

L'analyse de l'état initial a été effectuée par les services municipaux (urbanisme) par visites sur le site, et consultation des sites de la DREAL des Pays de la Loire et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN). L'aménagement d'un parc de stationnement de 200 places à proximité immédiate en 2013 a été dispensé d'étude d'impact environnemental.

5 Evaluation environnementale.

La présente modification, qui relève de l'article R122-17 paragraphes II (rubrique n° 10), a été soumise préalablement à l'examen de l'autorité environnementale selon la procédure dite « au cas par cas », laquelle en a accusé réception le XX et a publié l'avis (joint) le XXX (dispense ?)

6 Textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au PSMV.

Procédure de modification d'un PSMV.

(code de l'urbanisme)

Article R313-15

La modification d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur est effectuée, à la demande ou après consultation du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, après avis de la commission locale du secteur sauvegardé et enquête publique organisée dans les conditions prévues par l'article R. 313-11. Elle est approuvée dans les formes définies par l'article R. 313-13.

Entre la mise en révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs modifications.

Article R313-11 – textes qui régissent la présente enquête publique

Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à enquête publique par le préfet dans les formes prévues par les articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 313-2 du présent code et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

L'enquête concernant un plan de sauvegarde et de mise en valeur vaut enquête préalable à la déclaration publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend, en outre, les pièces mentionnées au I ou II de l'article R. 11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Article R313-13

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur, éventuellement modifié, est approuvé :

1° Par arrêté du préfet, en cas d'avis favorable du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ;

2° Par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre chargé du patrimoine et du ministre chargé des collectivités territoriales, après avis de la Commission nationale des secteurs sauvegardés, dans le cas contraire.

L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques départementales et communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa de l'article R. 313-11. Cette dispense n'est applicable à la voirie départementale et communale que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du président du conseil général ou du maire, relatif à ce classement ou déclassement.

Article R313-22

L'arrêté portant création et délimitation du secteur sauvegardé, l'arrêté instituant la commission locale du secteur sauvegardé, l'arrêté prescrivant la révision du plan local de sauvegarde et de mise en valeur et l'arrêté ou le décret approuvant, modifiant, révisant ou abrogeant ce plan sont affichés pendant un mois à la mairie ou au siège de l'établissement public compétent ainsi que, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ils sont en outre publiés au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, ou au Journal officiel de la République française lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou le décret produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Contenu du dossier d'enquête

(code de l'urbanisme)

Article R313-2

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur comprend un rapport de présentation et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

Article R313-3

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article [L. 123-1-2](#) ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le plan de sauvegarde et de mise en valeur et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il en existe un et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article [L. 123-2](#) ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan de sauvegarde et de mise en valeur sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification, il comporte, outre le rapport de présentation initial, l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R313-11

(...) Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article [R. 313-2](#) du présent code et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés.

(code de l'environnement)

Article R123-8

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article [L. 122-1](#) ou au IV de l'article [L. 122-4](#), ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article [L. 121-12](#) du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;**

3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;**

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux [articles L. 121-8 à L. 121-15](#), ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de [l'article L. 214-3](#), des articles [L. 341-10](#) et [L. 411-2 \(4°\)](#) du code de l'environnement, ou des [articles L. 311-1](#) et [L. 312-1](#) du code forestier.

Article R*121-18

Les documents d'urbanisme mentionnés à l'article [R. 121-14](#) qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un **rapport environnemental** comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article [L. 122-4](#) du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article [L. 414-4](#) ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

7 Annexes

7.1 Légende du règlement graphique.

7.2 Avis de l'autorité environnementale.

7.3 Compte-rendu de la commission locale du secteur sauvegardé du 21/01/2015

7.4 Arrêté préfectoral du 28/05/2015 organisant l'enquête publique.