

# SAUMUR - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE



DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ARTICLE R.122-17 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Sommaire

**Introduction . . . . . p 3**

**I PRÉAMBULE . . . . . p 4**

I.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE . . . . . p 5

I.2. AVAP, NATURE ET CONTENU . . . . .p 6

I.3. AVAP ET ENVIRONNEMENT . . . . .p 7

**II CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'AVAP . . . . . p 8**

II.1. CONTEXTE DE L'AVAP . . . . . p 9

2.1.1 les legs de l'histoire . . . . .p 9

2.1.2 La gestion du territoire . . . . .p 10

II.2. CARACTÉRISTIQUES DE L'AVAP . . . . . p 11

2.2.1 Le périmètre de l'AVAP . . . . .p 11

2.2.2 Le règlement de l'AVAP . . . . .p 15

**III CARACTERISTIQUES DE ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE  
TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DE L'AVAP . . . . .p 17**

III.1. CLASSEMENT UNESCO . . . . . p 18

III.2. MILIEUX PHYSIQUES. . . . . p 19

3.2.1 Topographie et hydrographie . . . . .p 19

3.2.2 Energies . . . . .p 20

III.3. PATRIMOINE NATUREL. . . . . p 21

3.3.1 Espaces naturels et régimes de protection . . . . .p 21

3.3.2 Enjeux écologiques locaux . . . . .p 22

III.4. CADRE DE VIE . . . . . p 23

3.4.1 Paysages. . . . .p 23

3.4.2 Morphologie urbaine et typologie du bâti . . . . .p 27

3.4.3 Patrimoine historique et archéologique . . . . .p 32

3.4.4 Risques et nuisances . . . . .p 34

**IV INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET LA SANTE HUMAINE . . . . . p 35**

## INTRODUCTION

La Ville de Saumur s'est dotée en 2001 d'une ZPPAUP. Les dispositions de l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et relatif aux AVAP prévoient le remplacement de cette ZPPAUP par une AVAP.

Par délibérations en date du 20/12/2012, et 27/06/2014 (suite au changement de municipalité) la Ville de Saumur a décidé de se doter d'une AVAP et a fixé les modalités de concertation, afin d'améliorer les points suivants.

- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment en matière d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie (matériaux/morphologie bâtie et urbaine) et de protection de la faune et de la flore
- Une meilleure coordination avec le PLU (Plan Local d'Urbanisme) lui-même mis en révision en vue de sa « Grenellisation ».

Les nouvelles exigences légales ne nécessitent pas de revoir fondamentalement l'identification du patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger et à mettre en valeur qui a fait l'objet d'un recensement conséquent lors de l'étude d'élaboration de la ZPPAUP initiale.

Il s'agit surtout :

- De préciser et compléter le règlement écrit, notamment en matière environnementale.
- D'adapter le périmètre en intégrant les espaces non couverts du bien « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO afin de répondre aux objectifs du plan de gestion.
- De garantir la compatibilité avec le PLU en cours de révision.

Suite à la loi LCAP du 7 juillet 2016, ce document devient un Site Patrimonial Remarquable, géré par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les AVAP faisant partie des documents de planification susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (art R.122-17 II Code de l'environnement), le présent document constitue le dossier devant permettre à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement de déterminer si cette évaluation est nécessaire.

# I. PRÉAMBULE



## I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

### Généralités

Saumur est bâtie sur un promontoire rocheux qui surplombe la Loire, située dans le département du Maine-et-Loire et dans la région Pays de la Loire. La commune s'étend sur un territoire de 66 km<sup>2</sup> avec une population de 29 916 habitants.

### La structure communale

Saumur, est issue du regroupement de 5 communes qui s'est opéré en 1973 :

- La ville-centre de Saumur,
- Saint-Hilaire-Saint-Florent,
- Bagneux,
- Dampierre-sur-Loire,
- Saint-Lambert-des-Levées.

### La structure intercommunale

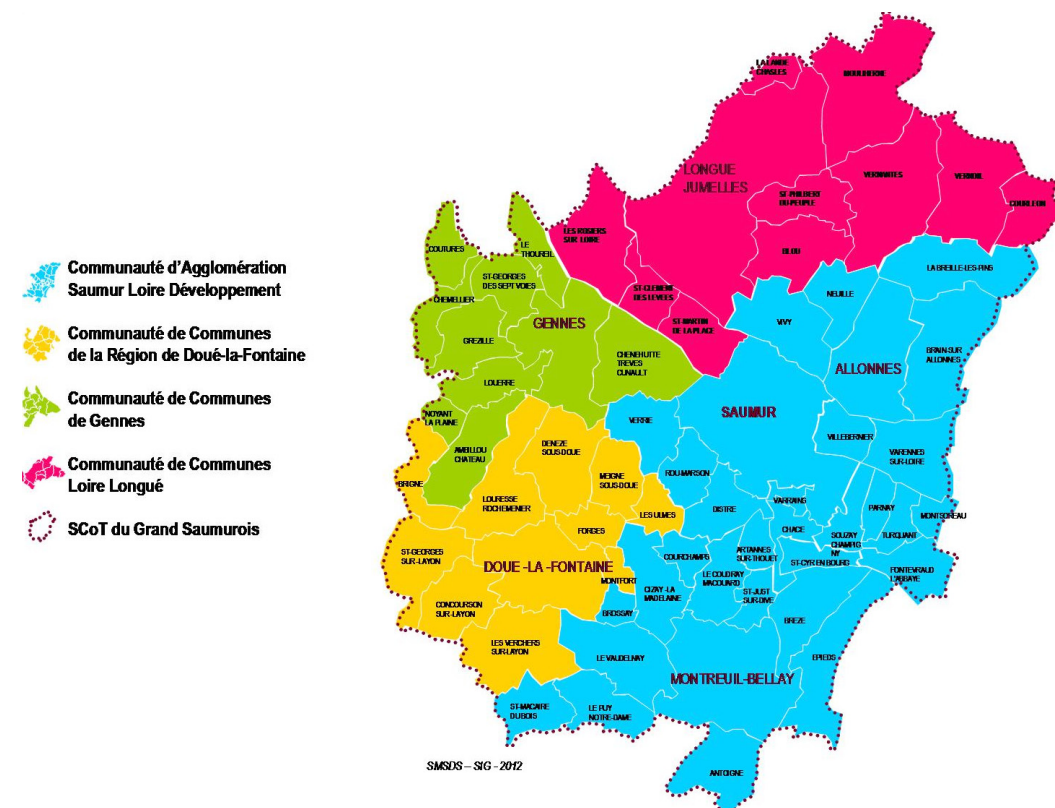
La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement (C.A.S.L.D.) a été créée le 29/11/2000 par regroupement du district urbain de Saumur et des communautés de communes d'Alonnes et Montreuil Bellay. Elle concerne 32 communes, pour une population de 61 339 habitants en 1999.

Le projet d'agglomération a été adopté fin 2003.

Le Schéma Directeur du Saumurois valant Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé par délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Schéma Directeur le 1er mars 2002. Il recouvre 65 communes pour une population de 98 907 habitants en 1999, (plan ci-contre), le Syndicat Mixte est également compétent pour le Programme Local de l'Habitat. Le Schéma Directeur a été mis en révision le 29 mars 2005, et le périmètre du SCoT a été modifié le 31 mai 2005.



Localisation de la commune de Saumur  
Carte IGN - Géoportail



Intercommunalité du Grand Saumurois  
Site internet du Grand Saumurois



## I.2 AVAP, NATURE ET CONTENU

### Nature juridique de l'AVAP

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle 2.

Suite à la loi LCAP du 7 juillet 2016, ce document devient un Site Patrimonial Remarquable, géré par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude du document d'urbanisme. L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PADD du PLU.

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), dont la présente étude établit sa succession par la création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), a été créée en 2001 et révisée en 2006.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme.

### Contenu de l'AVAP

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

#### **Le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :**

Le diagnostic fonde l'AVAP et traite dans sa partie patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique de la géomorphologie, de l'histoire et des logiques d'insertion, de la qualité architecturale du bâti, et dans sa partie environnementale, de l'analyse des tissus, une analyse des implantation et matériaux de construction au regard des objectifs d'économie d'énergies. Ce document n'est pas opposable et n'est pas de nature à

remettre en cause la régularité juridique du dossier.

#### **Le rapport de présentation qui identifie :**

- d'une part, les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
- d'autre part, les conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il doit comporter une synthèse du diagnostic.

Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que de besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

#### **Le règlement qui définit les dispositions à respecter en matière :**

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,
- d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

#### **Le document graphique :**

Il fait apparaître le périmètre de l'aire et établit à partir d'une typologie architecturale notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, les règles de conservation des immeubles et des espaces et le cas échéant les conditions relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

### I.3 AVAP ET ENVIRONNEMENT

L'exigence d'une prise en compte élevée des enjeux environnementaux est issue du constat de la dégradation rapide de ses composantes à l'aune des années 1970. A la suite de cette prise de conscience, le législateur, français puis européen, a instauré un régime juridique basé sur des principes fondamentaux. Pour mémoire, outre la Charte de l'environnement adossée à la Constitution, les articles L.110-1 et 2 du Code de l'environnement reprennent l'essence de ces principes.

**Article L110-1 du Code de l'environnement**

*I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.  
II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. [...]*

**Article L110-2 du Code de l'environnement**

*Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.  
Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.  
Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.*

Afin de rendre opérationnelle cette exigence élevée de protection de l'environnement, de nombreuses procédures sont venues préciser de quelle manière les projets devaient intégrer, dès leur conception, les enjeux environnementaux. Les études d'impacts, instaurées dès 1976 par l'article 2 de la Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, ont vu leur régime évoluer sous l'influence notamment des directives européennes.

Néanmoins, les seules études d'impact ne permettent pas d'appréhender l'ensemble des incidences. Une intégration des enjeux environnementaux a donc été imposée aux documents de planifications comme les documents d'urbanismes par la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Dans cette dynamique la transformation des ZPPAUP en AVAP a donc logiquement été l'occasion de s'approprier l'intégration de ces préoccupations en intégrant un volet environnemental plus ambitieux.

Par ailleurs, répondant en cela aux exigences de la Directive dite « plans, programmes », le code de l'environnement a envisagé la possibilité qu'une AVAP puisse avoir une incidence non négligeable sur l'environnement. A ce titre, il réserve à l'autorité

administrative la possibilité de soumettre l'AVAP à une analyse environnementale approfondie appelée « Evaluation environnementale ».

Ces situations, moins communes que pour d'autres outils de planification au vu de la nature même de l'outil qui a une vocation de protection, n'a donc pas été systématisée. Pour savoir si l'AVAP nécessite cette évaluation environnementale, un dossier est présenté par la maîtrise d'ouvrage dans les conditions prévues par les articles R.112-17 et 18 du Code de l'environnement)

Si l'autorité administrative décide de soumettre l'AVAP à évaluation environnementale, celle-ci doit alors comporter en outre un rapport environnemental dont le contenu est détaillé à l'article R.122-20 du Code de l'environnement.

**Article R122-20 du Code de l'environnement**

*L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend successivement :*

- 1° Une présentation générale [...];*
- 2° Une description de l'état initial de l'environnement [...]*
- 3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, [...]*
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*
- 5° L'exposé :*
  - a) Des effets notables probables de la mise en oeuvre du plan, [...] sur l'environnement,*
  - b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;*
- 6° La présentation successive des mesures prises pour :*
  - a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement [...]*
  - b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;*
  - c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan [...]*
- 7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :*
  - a) Pour vérifier, [...], la correcte appréciation des effets défavorables [...]*
  - b) Pour identifier, [...], à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus [...];*
- 8° Une présentation des méthodes utilisées [...];*
- 9° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus.*

## II. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'AVAP



## II.1 CONTEXTE DE L'AVAP

### 2.1.1 Les legs de l'histoire

Saumur est une commune riche de son histoire et de la diversité de ses paysages et de ses entités bâties, chacune ayant ses spécificités : la ville médiévale aux pieds du château, les bourgs anciens et les faubourgs...

Toutes les époques de son histoire sont encore lisibles sur le territoire à travers le bâti et la morphologie de la ville et des hameaux :

- La présence humaine importante à l'époque néolithique sur les bords de la Loire, qui s'explique par la nature géologique des lieux et la présence de cavités calcaires qui ont constitué les premiers abris des hommes.
- L'époque gallo-romaine et l'émergence de la batellerie sur la Loire, qui constituera la voie rapide jusqu'au XIXe siècle et à l'arrivée du chemin de fer.
- La première implantation des moines de Saint-Florent, sur l'éperon rocheux de la future ville surplombant la Loire lors des invasions normandes du IXe siècle, bientôt rejoints par le comte de Blois, puis celui d'Anjou (Foulques Nerra), qui s'empare de Saumur et fait ériger une tour maîtresse qui va servir de base au château.
- La forteresse philippine et l'enceinte urbaine décidées par Louis IX, qui préservent la ville et le château lors de la guerre de 100 ans.
- La ville protestante de la fin XVIe et début XVIIe léguée à Henri de Navarre par Henri III et gouvernée par Philippe Duplessis-Mornay, conseiller et ambassadeur d'Henri de Navarre, qui fonde l'Académie Protestante (Université) et entreprend de grandes campagnes de fortifications propices à l'essor sans précédent de la ville.
- L'affirmation de l'Eglise Catholique qui plante une constellation de congrégations autour de la ville close (les Oratoriens, entre autres, qui créent eux aussi une Université) et reprend le pouvoir sur la ville après la révocation de l'Edit de Nantes.
- La grande percée urbaine nord-sud imaginée au milieu du XVIIIe siècle par Voglie, et terminée au XIXe, qui fait sortir la ville de son tissu médiéval.
- La prospérité de la ville qui repose dès l'origine essentiellement sur un commerce florissant grâce à la Loire (et la construction des levées dès le XIIe siècle, qui permet l'aménagement d'un chenal de navigation utilisable toute l'année) et voit son apogée au XVIIIe siècle avec l'ouverture vers les Colonies.
- La nouvelle vocation de la ville au XVIIIe siècle, comme grande place cavalière du royaume.
- L'arrivée du chemin de fer au milieu du XIXe siècle, qui supprime le trafic fluvial et favorise le développement des faubourgs et du commerce du vin.
- L'entre deux guerres peu dynamique mais où l'on voit apparaître des cités jardins intéressantes.
- La seconde Guerre Mondiale qui laisse des traces et qui engendre la construction de quartiers reconstruits (île Offard, îlot Saint-Pierre) ou nouveaux (la Croix-Verte, les hauts-Quartiers) sous forme d'immeubles.
- Les infrastructures de la fin du XXe siècle (pont du Cadre Noir, rocade...) et la fusion en 1973 de Saumur avec ses communes limitrophes : Saint-Hilaire-Saint-Florent, Bagneux, Dampierre-sur-Loire et Saint-Lambert-des-Levées.



L'habitat troglodyte



L'église Saint-Pierre



Le Château



La ville médiévale



Des hôtels particuliers - XVIe et XVIIe s



L'université des Oratoriens



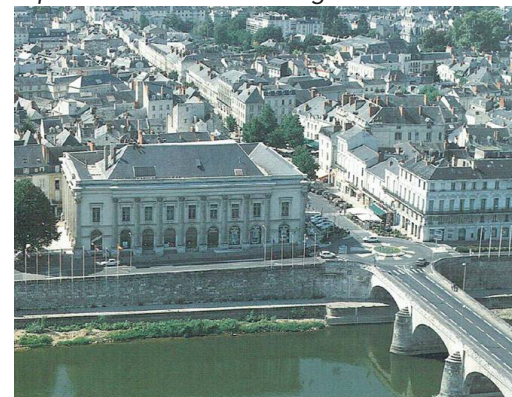
Le pont Cessart, dans l'axe de la percée urbaine de Voglie



L'Ecole de cavalerie



Le Château de Moc-Baril



La grande percée nord-sud au niveau de la Loire et le théâtre



L'école des Violettes



La reconstruction sur l'île Offard



Le quartier Saint-Pierre





*Maison de levées dénaturée par des menuiseries standards et des percements inadaptés*



*Volets roulants dans le périmètre de la ZPPAUP*



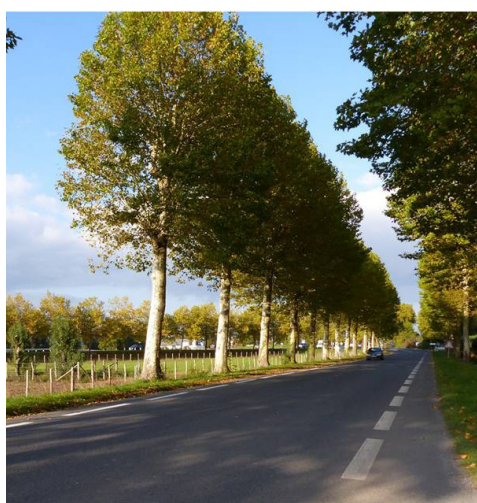
*Une implantation et un gabarit de construction qui ne respectent pas la morphologie originale de la rue*



*Des clôtures en matériaux contemporains qui ne s'intègrent pas au tissu ancien*



*Une construction récente isolée, entourée de cabanes et d'objets divers et la disparition du bocage dans la plaine*



*Des entrées de ville aux qualités diverses ; allée plantée progressivement dénaturée par les zones d'activités et leurs panneaux publicitaires*



*Des vues remarquables parfois bouchées par des plantations d'arbres non souhaitables en ces lieux*

## 2.1.2 La gestion du territoire

Le patrimoine architectural et paysager du territoire soulève néanmoins quelques problématiques :

### A l'échelle du bâti et de la rue

La mauvaise restauration de l'habitat est un problème qui touche assez largement le territoire. C'est un facteur important de sa banalisation. Les erreurs sont multiples et s'accumulant elles conduisent à enlaidir le paysage urbain et rural.

Ces phénomènes touchent aussi les clôtures qui jouent un rôle essentiel dans la perception des paysages. Les murs anciens sont parfois malmenés, quand ils ne sont pas remplacés par des murs en parpaings de ciment, des clôtures PVC ou des grillages.

Les nouvelles constructions ont été parfois implantées en retrait de l'alignement. Ce type d'implantation est en contradiction avec l'implantation généralisée du bâti ancien. De plus, des rapports esthétiques ou de gabarits trop différents rendent parfois la cohabitation délicate.

### A l'échelle de la ville et des paysages

A l'origine, dans la plaine maraîchère, les maisons étaient groupées en bordure et en contre-bas des levées. Certaines constructions plus isolées étaient construites en retrait, mais elles étaient toujours entourées d'arbres les protégeant des vents. Ces bosquets accompagnant les constructions venaient compléter les paysages de haies bocagères constitutives de ces espaces. Aujourd'hui les haies disparaissent peu à peu pour permettre des espaces cultivés plus importants et les constructions récentes sont "posées" dans le paysage sans éléments végétaux complémentaires, ce qui renforce leur impact très important dans le paysage très plat de la plaine maraîchère.

Les entrées de ville sont également à prendre en compte en tant que lieu de passage et éléments donnant une première impression sur la ville. Les paysages aux abords de la ville sont souvent victimes des zones d'activités. En effet, les entrées de ville ont été peu à peu investies par des zones commerciales et d'activités. Les plantations d'arbres ont été remplacées par celles des panneaux publicitaires qui dévalorisent et banalisent la ville.

De part le relief et la position du château sur la hauteur, il existe de nombreux points de vue, sur celui-ci. Autant de points de vue auxquels il faut prendre soin et éviter qu'un jour ce qui fait l'identité de ce lieu remarquable ne disparaisse.



## II.2 CARACTERISTIQUES DE L'AVAP

Les évolutions législatives impliquent un glissement de la ZPPAUP, outil amené à disparaître, vers l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.). En plus de l'intégration des attentes de ce nouvel outil, ce changement est l'occasion de réinterroger la ZPPAUP et de la faire évoluer.

### 2.2.1 Le périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP se compose de dix secteurs à la morphologie très différente, détaillés dans les pages suivantes.

#### LES SECTEURS URBAINS

PA : Quartiers anciens

PB : Village de Chaintre

PC : Quartiers pavillonnaires

PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur

PM : Quartier militaire

#### LES SECTEURS NATURELS

PN : Prairies naturelles, terrains agricoles





PNb : Secteurs boisés

PNc : Les coteaux











PNl : La Loire, le Thouet et leurs vallées

PNv : Vignoble de Saumur Champigny

#### PERIMETRES

-  Périmètre de l'AVAP
-  Périmètre UNESCO
-  Périmètre de la ZPPAUP
-  Périmètre du Secteur sauvegardé

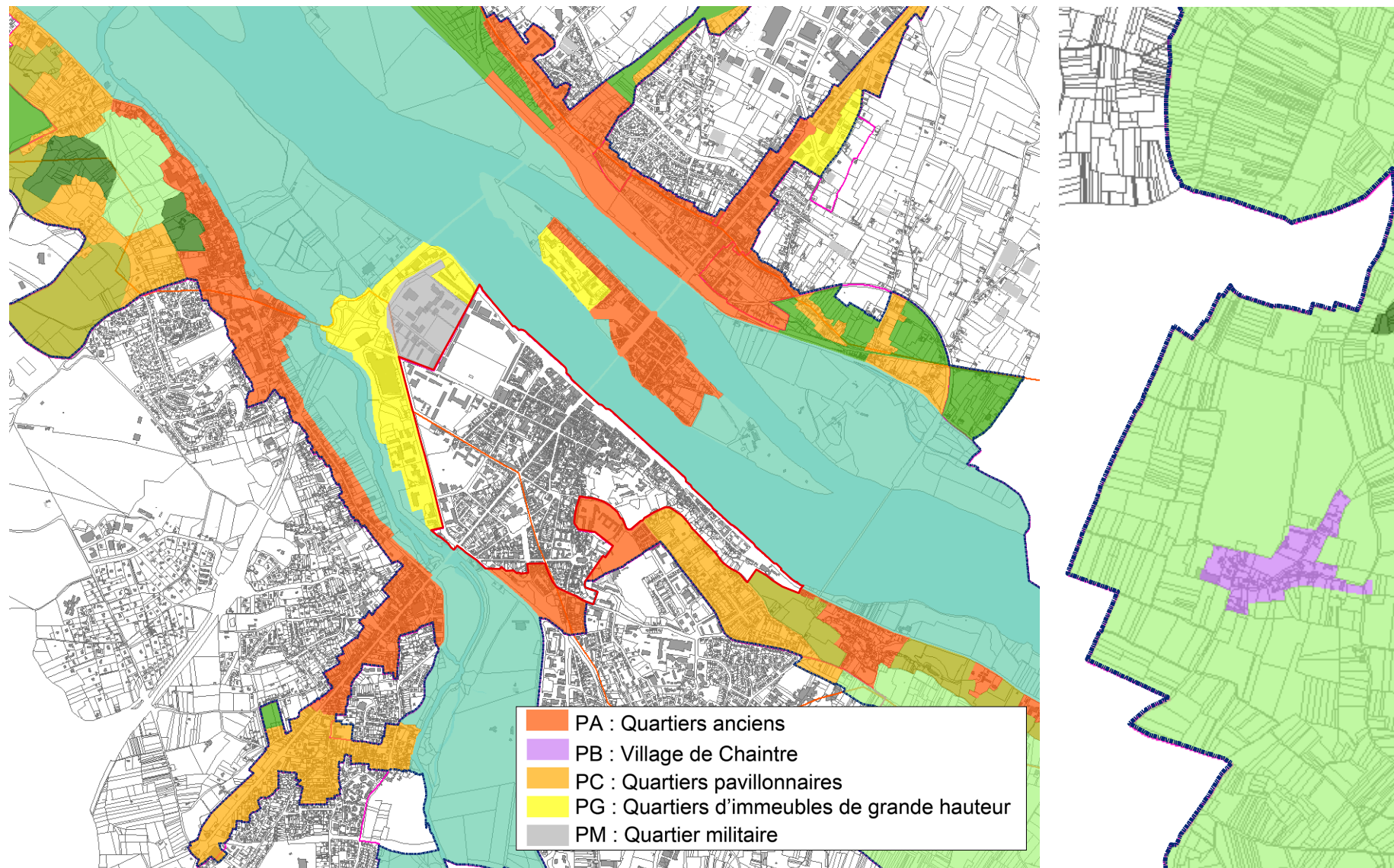
#### SECTEURS DE L'AVAP

-  PA : Quartiers anciens
-  PB : Village de Chaintre
-  PC : Quartiers pavillonnaires
-  PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur
-  PM : Quartier militaire
-  PN : Secteurs naturels
-  PNb : Secteurs naturels boisés
-  PNc : Secteurs naturels des coteaux
-  PNI : Secteurs naturels de la Loire, du Thouet et de leurs vallées
-  PNv : Secteurs naturels du vignoble





## 2.2.1a Les secteurs urbains

**PA : Quartiers anciens**

Ces secteurs correspondent aux quartiers anciens de la ville sur l'île d'Offard, aux ensembles bâtis en extension du centre-ville et aux quartiers anciens de Dampierre, Bagneux, Saint-Hilaire Saint-Florent, Saint-Lambert des Levées.

**PB : Village de Chaintre**

Ce secteur concerne le village rue de Chaintre, constitué de bâti traditionnel et de clos au coeur du vignoble.

**PC : Quartiers pavillonnaires**

Ces secteurs concernent les espaces bâtis de faible densité d'habitat dispersé et les extensions récentes des bourgs anciens.

**PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur**

Ces secteurs correspondent à des tissus urbains récents ou restructurés pour des édifices de grandes hauteurs ou avec des caractéristiques artisanales ou commerciales de grande dimension.

**PM : Quartier militaire**

Secteur concernant le quartier spécifique du Chardonnet autour des casernes, des bâtiments militaires et équestres de l'Ecole de l'Arme Blindée et de la Cavalerie (EEABC).



Quartiers anciens



Village de Chaintre



Quartiers pavillonnaires



Quartiers d'immeubles de grande hauteur



Quartier militaire



2.2.1b Les secteurs naturels

**PN : Prairies naturelles, terrains agricoles**

Ces secteurs correspondent aux prairies naturelles et espaces agricoles, notamment ceux de la plaine maraîchère et du plateau de Ménives.

**PNb : Secteurs boisés**

Ces secteurs correspondent aux espaces boisés principalement localisés au sein du vignoble et entre le plateau de Ménives et les rives de Loire.

**PNc : Les coteaux**

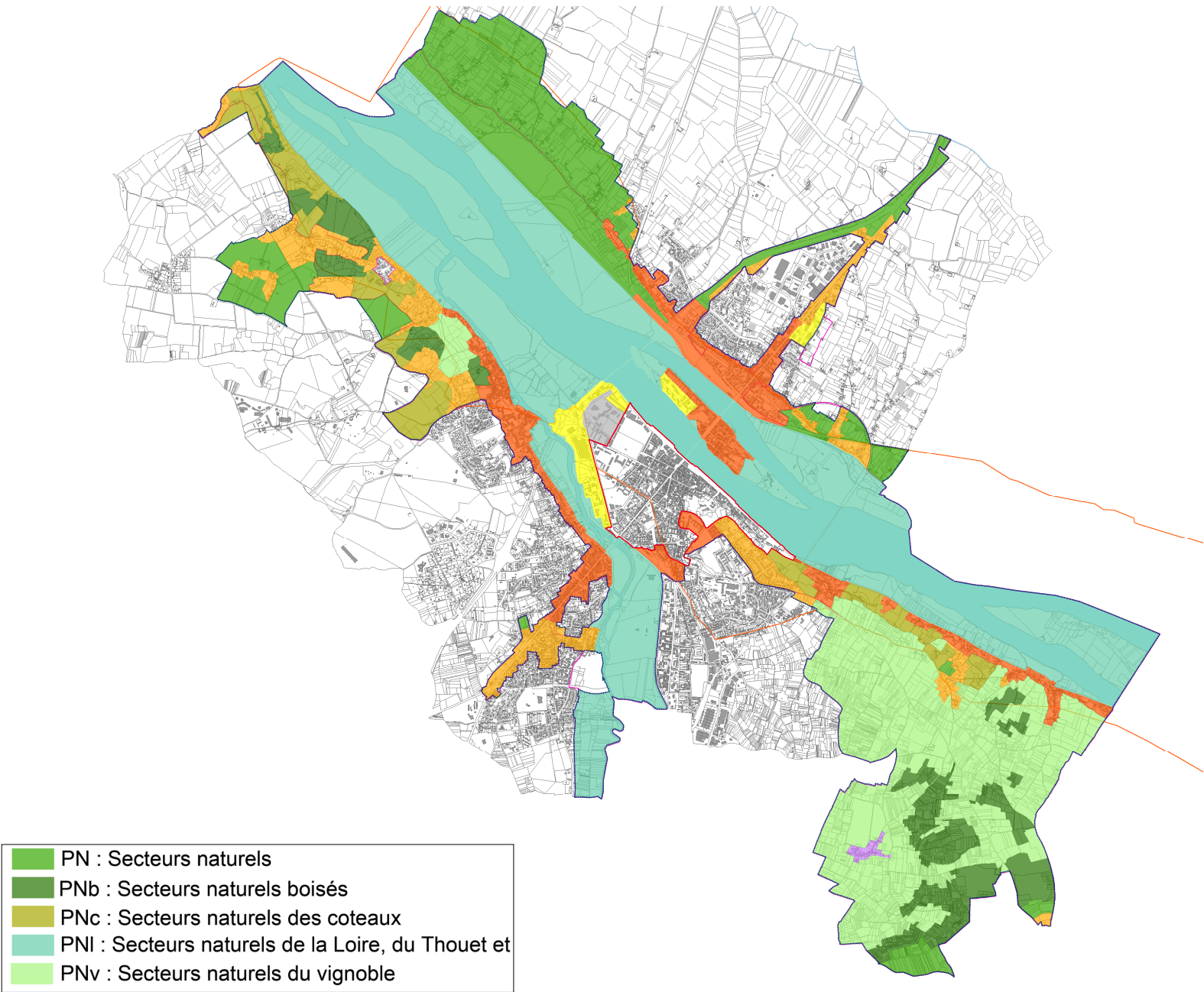
Ces secteurs correspondent aux coteaux qui marquent la transition entre rives de Loire et vignoble au sud-est et entre rives de Loire et plateau de Ménives au nord-ouest.

**PNl : La Loire, le Thouet et leurs vallées**

Ces secteurs correspondent aux espaces naturels remarquables liés à la Loire et au Thouet : Lits, rives, îles...

**PNv : Vignoble de Saumur Champigny**

Ces secteurs correspondent aux espaces viticoles principalement situés dans la partie sud-est de la commune.



- PN : Secteurs naturels
- PNb : Secteurs naturels boisés
- PNc : Secteurs naturels des coteaux
- PNl : Secteurs naturels de la Loire, du Thouet et
- PNv : Secteurs naturels du vignoble



Prairies naturelles et terrains agricoles



Secteurs boisés



Les coteaux



La Loire, le Thouet et leurs vallées



Vignoble de Saumur Champigny



## 2.2.1c Les modifications du périmètre de l'AVAP par rapport à celui de la ZPPAUP

Le périmètre de l'AVAP apporte un certain nombre de modifications par rapport à celui de la ZPPAUP. Ce dernier a été réinterrogé au regard du périmètre UNESCO (limites oranges), mais aussi au regard du patrimoine existant. Les éléments les plus significatifs sont rapportés ci-dessous.

### 1. La plaine maraîchère

Si ce secteur présente peu d'intérêt au niveau du bâti ancien relativement abîmé, les limites visuelles des paysages depuis les levées et les covisibilités avec l'autre rive de la Loire et le château sont importantes.

### 2. La continuité de la rue Bouju

La ZPPAUP avait créé deux espaces en creux au niveau de la rue Bouju (secteurs d'urbanisation récente). En raison de la gestion de la continuité de la rue, des relations visuelles importantes avec la rive opposée (et le château en particulier) et du rapport au périmètre UNESCO, ces deux espaces ont été intégrés à l'AVAP.

### 3. Suppression de la zone d'activité rue de la Rompure

Cette partie de la zone d'activité ne présente pas de lien visuel avec l'entrée de ville de l'avenue des Fusillés et aucun intérêt propre.

### 4. Le site classé du château de Briacé

Afin de ne pas superposer Site classé et AVAP, cette partie du périmètre a été rognée.

### 5. Entre route de Tours et voie ferrée

Si ce secteur présente peu d'intérêt au niveau du bâti ancien relativement abîmé, les limites visuelles des paysages sont fortement marquées par la voie ferrée.

### 6. Camping de Chantepie et ferme de Midouin

Par soucis de cohérence des espaces, le périmètre a été élargi prenant en compte l'intégralité du camping de Chantepie, ainsi que les espaces agricoles attenants à la ferme de Midouin et du hameau de la Houssaie.

### 7. La Tour de Ménives

Le périmètre vient ici englober le remarquable château de la Tour de Ménives, ainsi que le hameau et les paysages qui l'entourent.

### 8. Le golf

Cet espace, pris en compte dans le périmètre UNESCO, est un espace naturel de qualité qui possède, de plus, des relations visuelles avec la vallée de la Loire à préserver.

### 9. L'école de Bagneux

Cette école du mi-XXe fait partie intégrante de ce quartier et fait face, rue du Dolmen, à des maisons de la même époque.

### 10. Le site classé du château de Bagneux

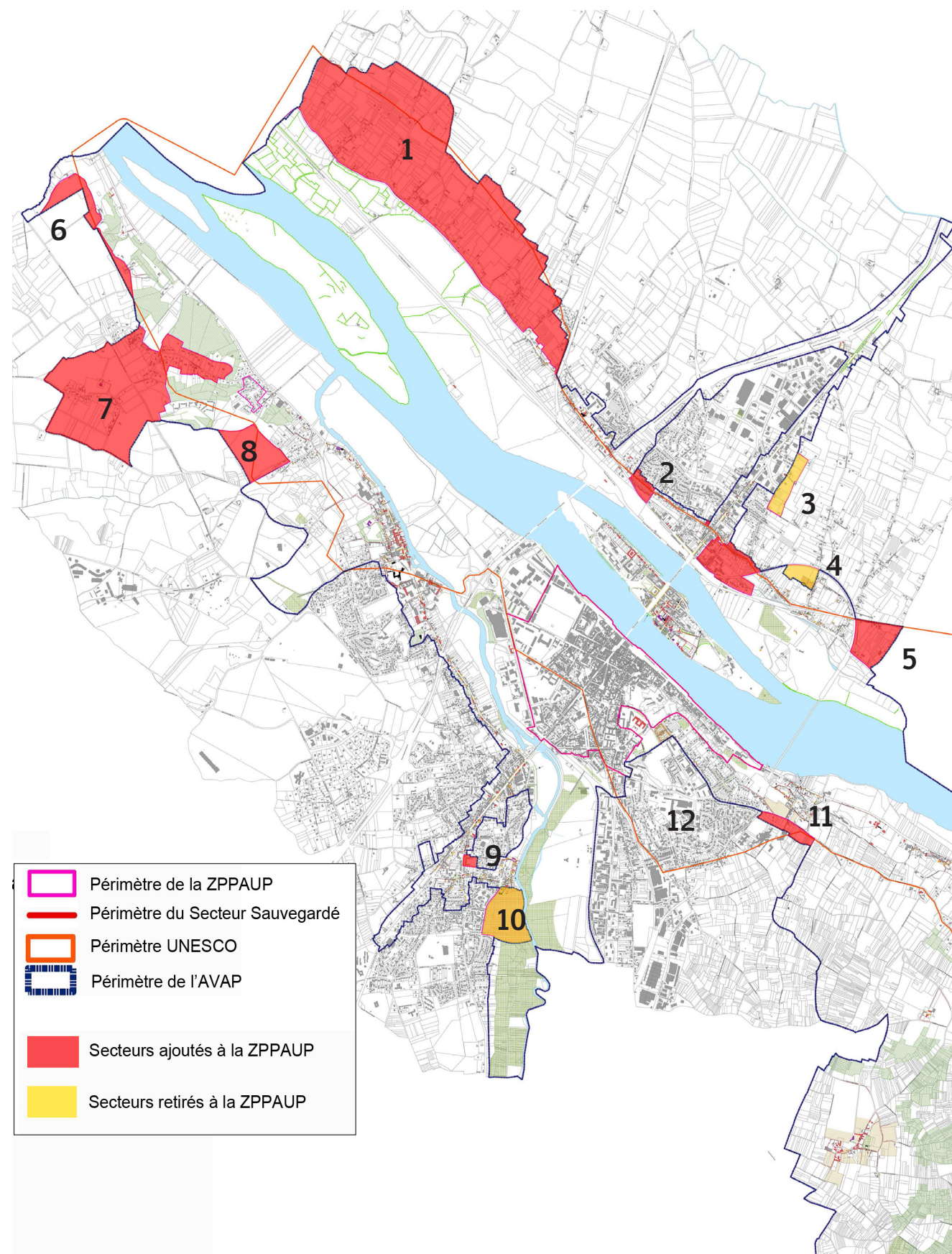
Afin de ne pas superposer Site classé et AVAP, cette partie du périmètre a été rognée.

### 11. Espace tampon entre le coteau et l'hôpital

Afin de permettre une gestion respectueuse de cet espace entre hôpital et coteau donnant sur la Loire, cet espace a été intégré à l'AVAP.

### 12. Hauts quartiers et cité de Violettes

Ce secteur est pris en compte dans le périmètre UNESCO, cependant il ne présente que peu d'intérêt au niveau patrimonial (en dehors de l'école et de la petite cité des Violettes des années 30 en limites sud du quartier et d'un ancien moulin à vent) et ne présente pas de relation visuelle avec la vallée de la Loire. C'est pourquoi, il n'a pas été intégré au périmètre de l'AVAP.





## 2.2.2 Le règlement de l'AVAP

Le corps de règlement est structuré en deux grands chapitres :

- les prescriptions applicables à tous les secteurs  
Il s'agit des prescriptions liées au type de catégorie de protection du bâti (patrimoine architectural exceptionnel, patrimoine architectural intéressant, etc...), indépendamment des secteurs.
- les prescriptions particulières applicables à chaque secteur.

### 2.2.2a Les règles liées à l'inventaire

Le patrimoine très riche de la commune a fait l'objet d'un inventaire permettant d'appréhender le bâti et les espaces selon leur qualité propre.

#### A la petite échelle :

L'extrême variété du bâti (maisons de ville, immeubles XIXe, hôtels particuliers, maisons de coteaux, habitat troglodyte, édifices religieux...) en fait un patrimoine riche. Afin de le protéger et de l'orienter vers de meilleures réhabilitations, l'inventaire a identifié plusieurs catégories de bâtiments et éléments urbains :

#### - Les Monuments Historiques

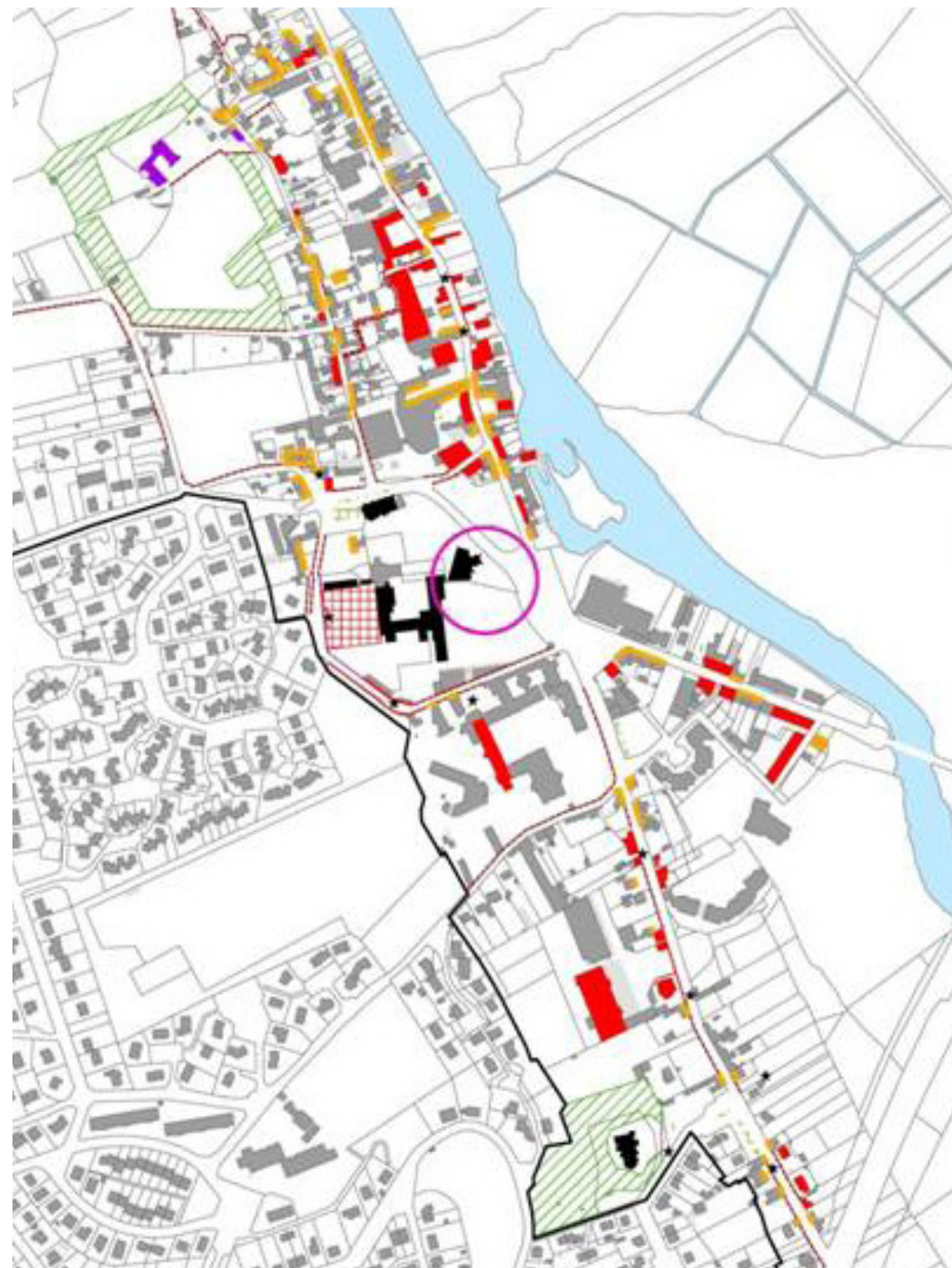
- le patrimoine architectural exceptionnel
- le patrimoine architectural intéressant ou constitutif de l'ensemble urbain
- le patrimoine d'ensemble constituant un front homogène
- les éléments de clôture intéressants
- les éléments spécifiques à l'architecture troglodyte
- les éléments architecturaux remarquables ou intéressants

#### A la grande échelle :

Pour maintenir et protéger les paysages et les cônes de vue, l'inventaire a identifié plusieurs catégories d'espaces et éléments paysagers :

- les faisceaux de vues
- les plantations à protéger ou à créer
- les espaces boisés à protéger

- Monument historique
- Patrimoine architectural exceptionnel
- Patrimoine architectural intéressant
- Ensemble constituant un front bâti homogène
- Élément spécifique à l'architecture troglodyte
- - - Élément de clôture intéressant
- ★ Élément architectural remarquable
- ★ Patrimoine architectural intéressant
- Faisceaux de vue
- Plantation à protéger ou à créer
- Espace boisé majeur
- Plantation à protéger ou à créer
- Site archéologique
- Site classé



Extrait de l'inventaire de l'AVAP

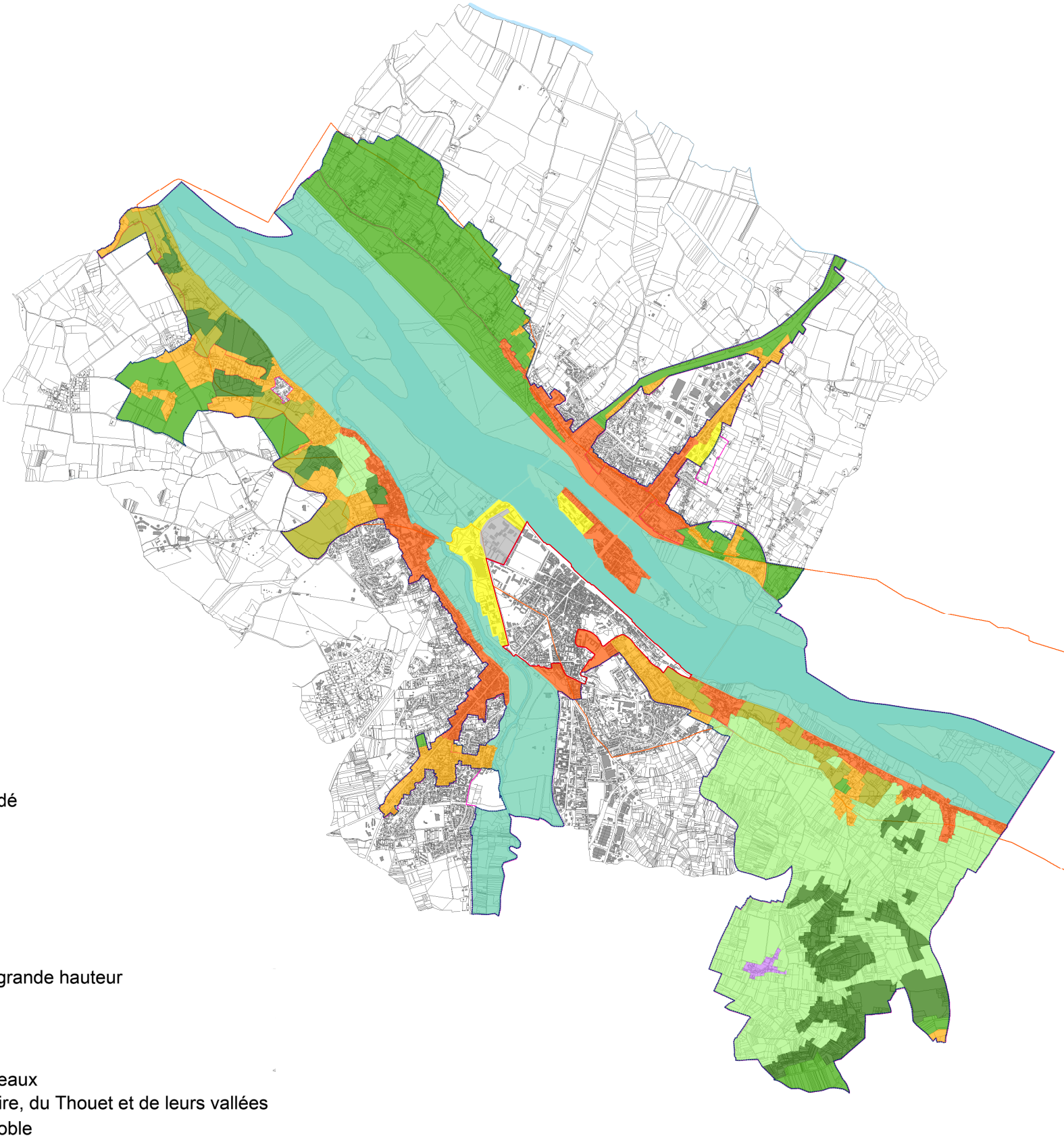


2.2.2b Les règles liées aux différents secteurs

L'inventaire du bâti permet de réglementer l'aspect des immeubles existants. Le respect du bâti traditionnel est valable pour tous les secteurs de la commune.

Des règles complémentaires, qui varient selon les différentes parties du territoire, sont à prendre en compte.

Ces règles, qui concernent les extensions et les constructions neuves, traitent essentiellement de l'implantation des bâtiments (article 6 du PLU) et de l'aspect des constructions (article 11 du PLU).



- PERIMETRES
- Périmètre de l'AVAP
  - Périmètre UNESCO
  - Périmètre de la ZPPAUP
  - Périmètre du Secteur sauvegardé

- SECTEURS DE L'AVAP
- PA : Quartiers anciens
  - PB : Village de Chaintre
  - PC : Quartiers pavillonnaires
  - PG : Quartiers d'immeubles de grande hauteur
  - PM : Quartier militaire
  - PN : Secteurs naturels
  - PNb : Secteurs naturels boisés
  - PNc : Secteurs naturels des coteaux
  - PNI : Secteurs naturels de la Loire, du Thouet et de leurs vallées
  - PNv : Secteurs naturels du vignoble



### III. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN OEUVRE DE L'AVAP

La sensibilité de la zone de mise en oeuvre de l'AVAP peut être appréhendée au travers des différents zonages réglementaires et autres outils de protection de l'environnement qui y sont présents.

Afin de faciliter la lecture de l'ensemble des données, et sans qu'il s'agisse d'une quelconque hiérarchisation des enjeux, ces informations peuvent être classées selon les thématiques suivantes :

- Classement UNESCO
- Milieux physiques
- Milieux naturels
- Cadre de vie
- Risques et nuisances

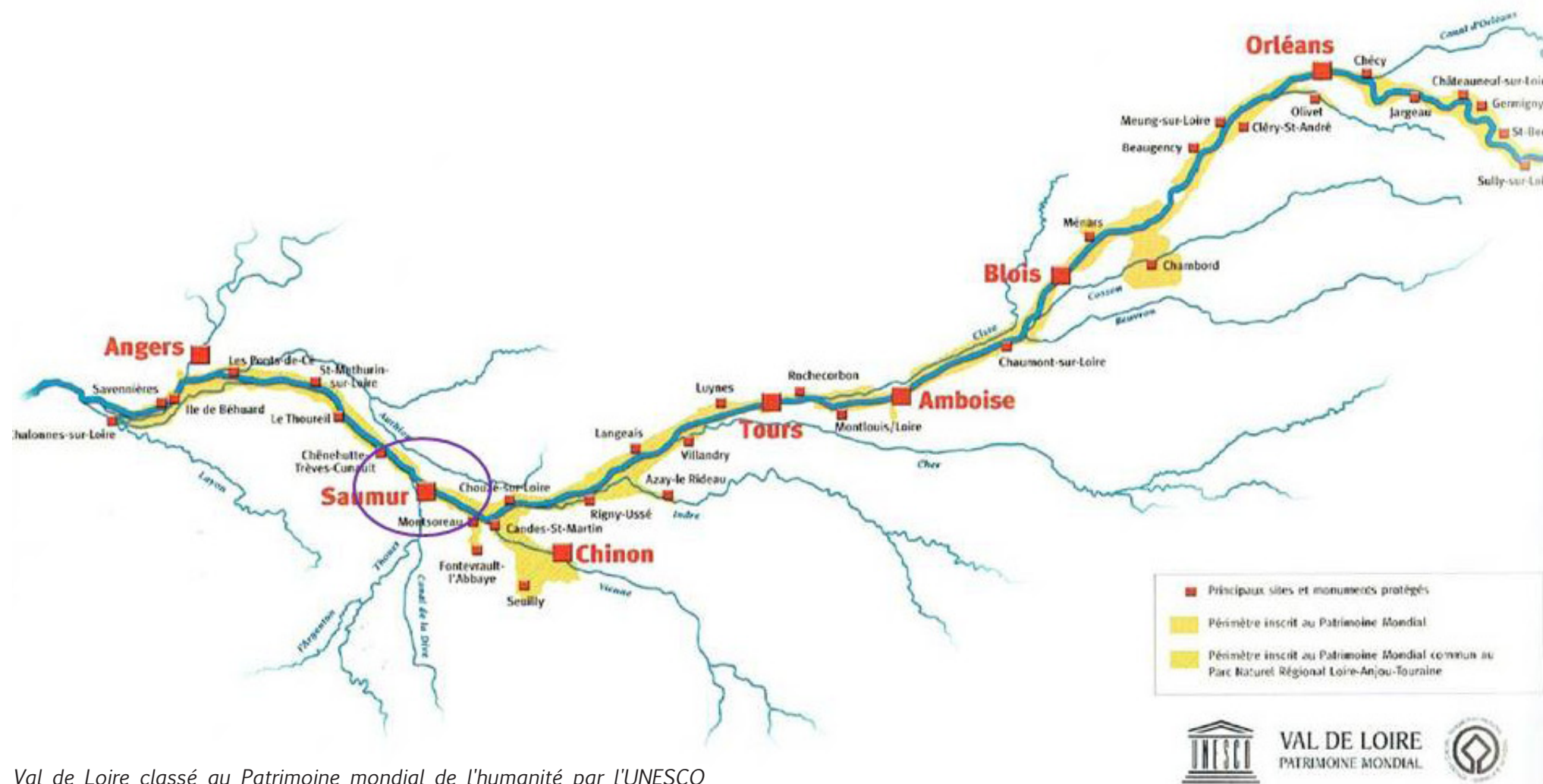
### III.1 CLASSEMENT UNESCO

#### Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO

Le Saumurois fait partie d'un vaste ensemble inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO englobant le val de Loire de Sully-sur-Loire en amont d'Orléans à Chalonnes-sur-Loire en aval d'Angers soit 280 Km de val.

Le Val de Loire est inscrit au titre des paysages culturels vivants depuis 2000.

L'objectif commun fixé dans la Charte est de mettre en oeuvre un projet territorial de valorisation durable, à l'échelle du site, dans une perspective internationale d'échanges économiques, culturels et scientifiques.



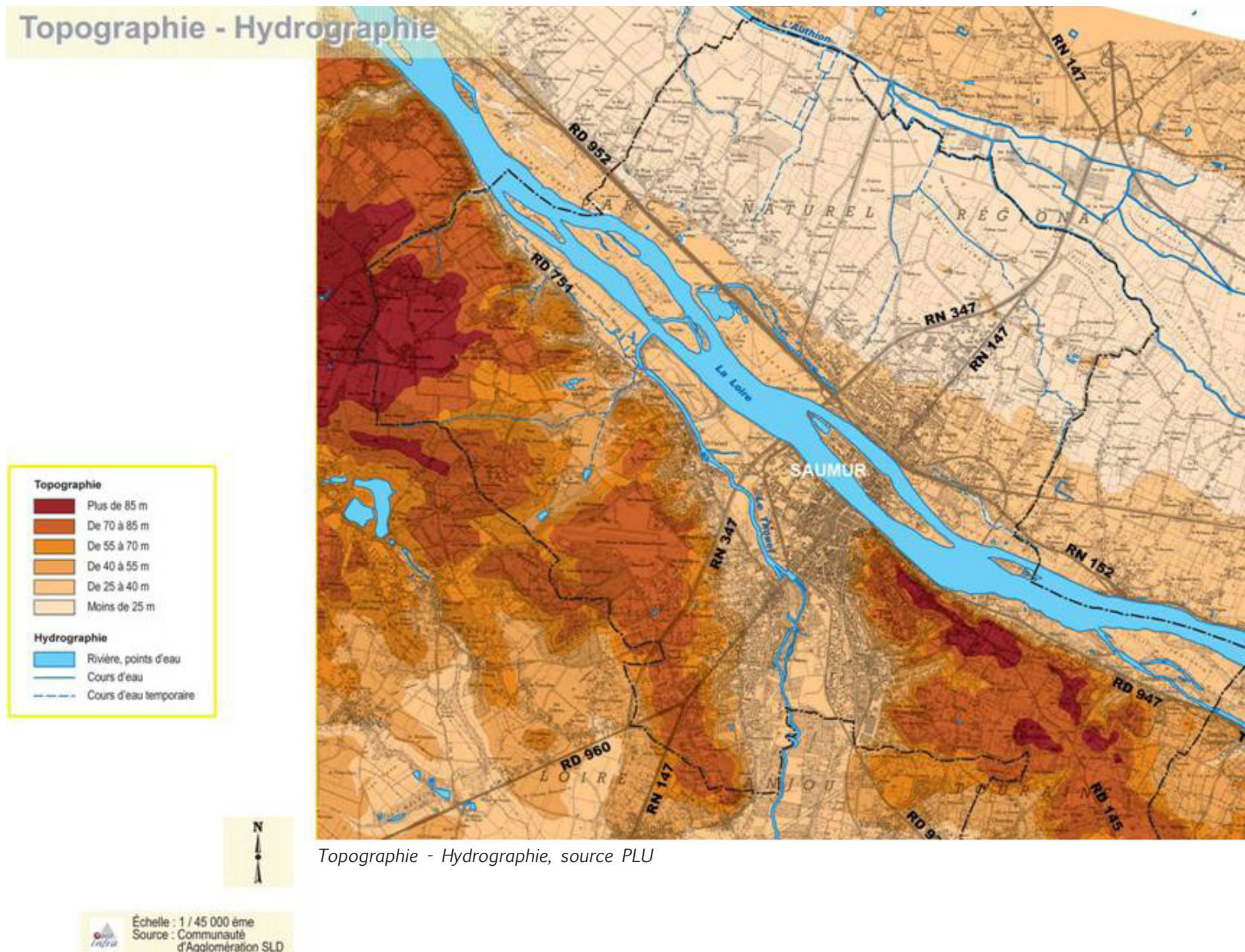
Val de Loire classé au Patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO



## III.2 MILIEUX PHYSIQUES

### 3.2.1 Topographie et hydrographie

#### Topographie - Hydrographie



#### Topographie

La vallée de la Loire présente une topographie très plane de plaine alluviale entre 23 et 25 mètres (NGF). Rive sud, les coteaux forment une barrière linéaire forte dominant la vallée. Ils s'élèvent entre 70 et 80 mètres pour culminer à 90 mètres.

Plus au sud les plateaux sont profondément entaillés par la vallée du Thouet.

Le promontoire rocheux ainsi constitué a servi de site d'implantation de la ville de Saumur.

#### Géologie

Le sol se caractérise par des alluvions modernes dans les vallées de la Loire et du Thouet, par des affleurements de craie dans les coteaux et par des affleurements géologiques diversifiés sur les plateaux.

Les calcaires du Turonien (tuffeau) ont été activement exploités par carrières souterraines, de nombreuses cavités ponctuent encore aujourd'hui le coteau, et elles sont devenues habitations troglodytes, caves vinicoles ou champignonnières.

#### Réseau hydrographique

Le site de Saumur est traversé du sud-est au nord-ouest par la Loire et du sud au nord par le Thouet qui se jette dans la Loire à Saint-Hilaire-Saint-Florent. L'Authion coule en limite nord du territoire.

**La Loire** : large d'environ 400 mètres et profonde d'environ 2 mètres. Elle est caractérisée par un lit sablonneux et par la présence de nombreuses îles.

**Le Thouet** : c'est une rivière de 50 mètres de large et profonde de 2 à 3 mètres qui circule dans un environnement alternant plats, prairies et vallons.

**L'Authion** : il circule dans une vaste zone autrefois humide et qui a été modifiée par des opérations de drainages de grandes envergures. C'est devenu un canal d'irrigation réalimenté par la Loire et le plan d'eau de Rillé.



## 3.2.2 Energies

Selon leur nature, les énergies renouvelables sont plus ou moins exploitables sur le territoire.

### La Biomasse

Bien que région non forestière, les Pays de la Loire peuvent mobiliser une ressource en bois importante. Elle est la seconde de France en terme d'activités de transformation du bois. La filière bois, avec 30 000 emplois, est le troisième secteur industriel de la région.

Pour les ressources forestière et bocagère, les contraintes technico-économiques (multitude de propriétaires, dessertes forestières, équipements en matériels de broyage et autres matériel forestier, coût acceptable du bois énergie...) sont parfois importantes. La mobilisation de ce gisement s'effectuera de manière progressive.

### Le Solaire

Avec plus de 1970h/an d'ensoleillement, le territoire, se situe dans les hauts taux nationaux. Le potentiel solaire est donc fort.

Cependant, au niveau de l'architecture, c'est l'énergie solaire qui a le plus grand impact visuel. C'est pourquoi l'implantation de capteurs doit être réfléchi, dès la conception de préférence, et intégrer à l'architecture du bâtiment.

### L'hydraulique

La région des Pays de la Loire ne bénéficiant pas d'un relief marqué, le potentiel de développement de la ressource hydroélectrique y est faible.

### La géothermie

L'exploitation de l'énergie géothermique engendre peu d'impact sur la qualité architecturale et paysagère du lieu d'exploitation.

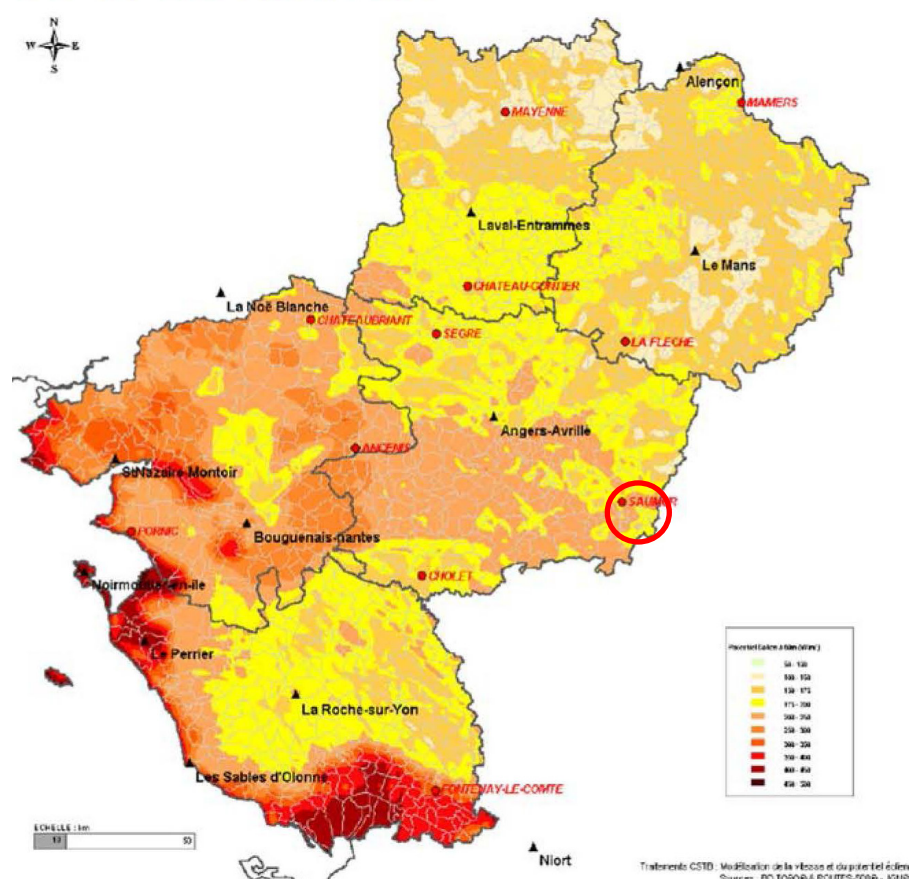
Cependant, une telle installation nécessite quelques précautions :

- tenir compte du sous-sol existant, et de la présence éventuelle d'anciennes carrières
- tenir compte du profil naturel du sol et ne pas le modifier de façon marquée
- ne pas impacter les arbres remarquables existants et les haies (un retrait de l'installation est obligatoire par rapport au système racinaire des sujets)
- ne pas créer de remblais suite à la mise en place de l'installation
- ne pas impacter des éléments patrimoniaux existants tels que sols pavés, puits...

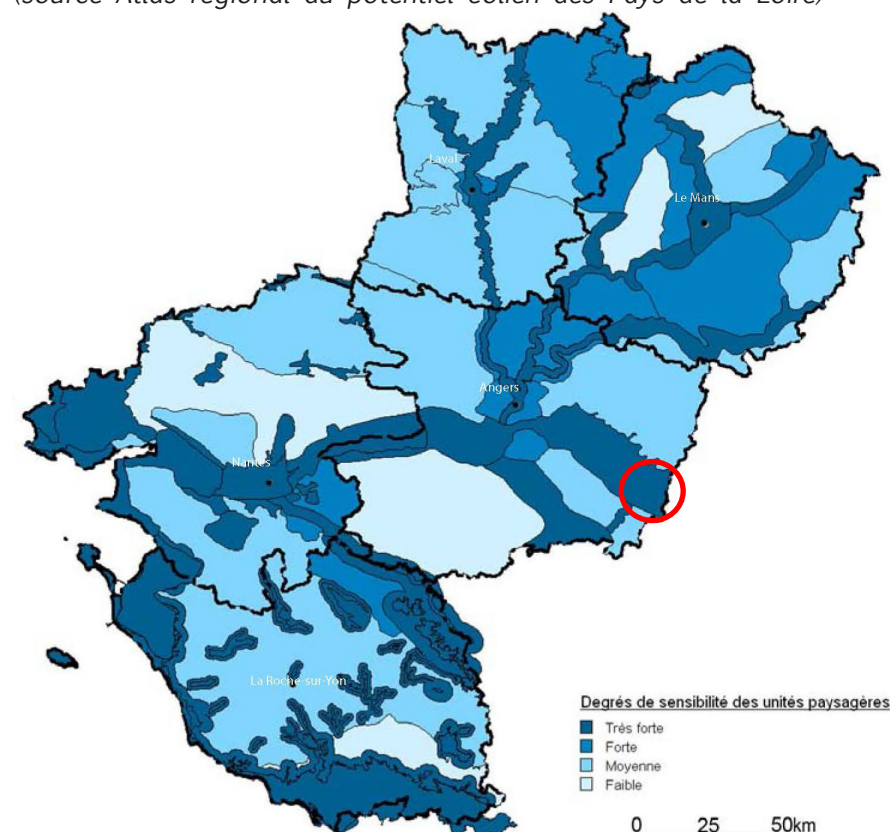
### L'Eolien

Selon l'atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire, les zones où le potentiel éolien est le plus élevé sont la frange littorale et les secteurs de marais (potentiel 60 m entre 300 et 500 W/m<sup>2</sup>). Concernant Saumur le potentiel est intéressant sur les coteaux, mais le développement de cette énergie n'est pas souhaitable d'autant plus que la vallée de la Loire présente une sensibilité très forte en matière de paysages.

Le développement de l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire a connu une croissance significative à partir de 2006. De 2006 à 2011, la puissance des installations raccordées au réseau a ainsi été multipliée par huit. Cette tendance connaît cependant une légère baisse à partir de 2011. Cette évolution peut être perçue comme la conséquence à la fois du délai nécessaire à l'intégration des nouvelles dispositions de la loi de Grenelle 2 (règle des 5 mâts, ...) et de la crise économique. Avec l'appropriation du dispositif réglementaire concernant les installations classées et la mise en place du SRE définissant les zones favorables ainsi qu'un objectif ambitieux de puissance régionale, l'éolien terrestre va pouvoir s'inscrire dans une perspective de déploiement à nouveau soutenue.



Le potentiel éolien  
(source Atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire)



Sensibilité des unités paysagères au regard de l'énergie éolienne  
(source Atlas régional du potentiel éolien des Pays de la Loire)



### III.3 PATRIMOINE NATUREL

#### 3.3.1 Espaces naturels et régimes de protection

A côté de la Loire, symbole fort de la richesse du patrimoine naturel, le Saumurois présente une grande diversité de milieux naturels.

Cette exceptionnelle richesse a fait l'objet d'une reconnaissance scientifique. Les zones les plus sensibles et menacées bénéficient de protections réglementaires.

##### Les ZNIEFF

Une Zone naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique est un secteur du territoire national pour lequel les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel. Deux grands types de zones sont distinguées : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II.

##### La Loire :

- ZNIEFF DE TYPE 1 : « Lit majeur, berges et îles de Loire des Ponts de Cé à Montsoreau »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Vallée de la Loire en Maine et Loire »

##### Le Thouet :

- ZNIEFF de type 1 a été identifiée sur la « Basse vallée du Thouet »

##### Bois et vignobles :

- ZNIEFF DE TYPE 1 : « Pelouses et lande calcaires de Fourneux »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Bois et Landes de Fontevraud et abords de Champigny »
- ZNIEFF DE TYPE 2 « Bois et Landes de Rou-Marson »

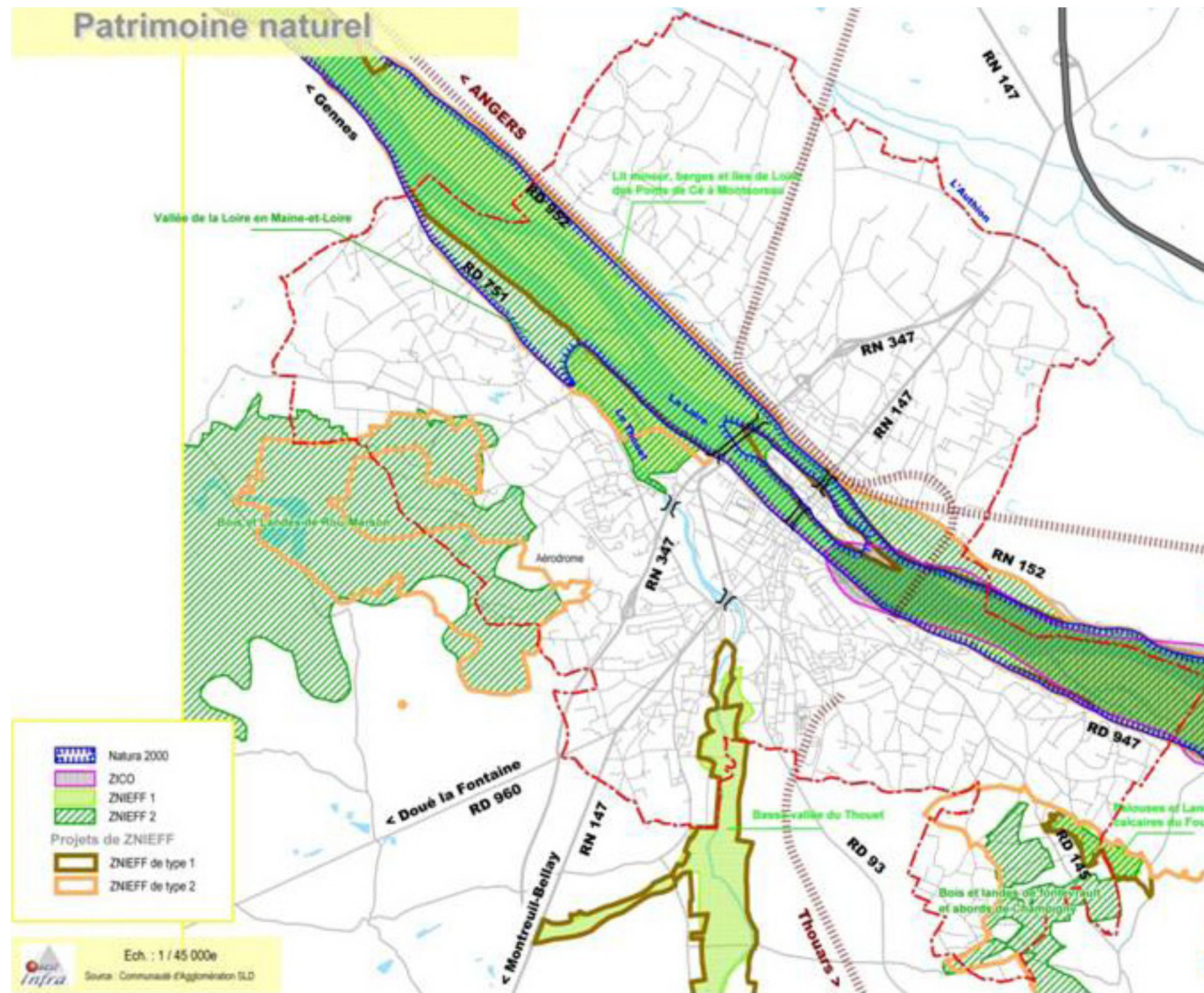
##### Directive "Habitats" - Projet de réseau Natura 2000

Sur Saumur, la totalité du lit endigué de la Loire est concerné par un site potentiel d'intérêt communautaire : la Vallée de la Loire des Ponts de Cé à Montsoreau.

##### Zone d'intérêt Communautaire pour les Oiseaux

Les ZICO sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou Européenne.

La Vallée de la Loire de Nantes à Montsoreau constitue une vaste ZICO ; elle englobe sur le territoire de Saumur, la Loire (lit mineur, berges, île Trotouin...) en amont de l'île Offard.



Protections des milieux naturels, source PLU



### 3.3.2 Enjeux écologiques locaux

#### 3.3.2a Les inventaires des Zones Humides

Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau, la régulation de l'épuration et la prévention des crues.

Par leurs multiples facettes entre terre et eau (marais, tourbières, prairies hybrides, lagunes, mangroves...), elles contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Leur préservation représente donc des enjeux sur les plans environnemental, économique et social.

Dans le cadre du SDAGE Loire Bretagne, la DREAL des Pays de la Loire a effectué un pré-inventaire des zones humides du territoire.

Ainsi, la commune dispose d'une zone humide d'importance majeure « La Loire entre Vienne et Maine ». Cette zone correspond à une vallée endiguée composée de grèves, d'îles, de prairies sèches ou humides cultivées ou pâturées, de ripisylves et de boires de la Loire.

Le territoire comporte également quelques zones humides en contact du tissu urbain, comme la grande zone humide le long de la Vallée du Thouet (Bagneux) ou celles de Saint-Lambert-des-Levées Nord-Ouest et Saint-Lambert-des-Levées Sud.

L'île de Millocheau accueille également un plan d'eau au centre de la commune, où la baignade est permise.

#### 3.3.2b La Trame Verte et Bleue

##### Les réservoirs de biodiversité

La Trame Verte et Bleue de la commune est composée de réservoirs de biodiversité prenant en compte les espaces protégés (Natura 2000, ENS, APPB, et ZNIEFF) qu'ils appartiennent à la trame verte ou à la trame bleue. Pour compléter ces réservoirs de biodiversité, des informations complémentaires ont été prises en compte sur des éléments non protégés mais d'importance sur le territoire et la région :

- Pour la trame verte, la sous trame bocagère et les boisements morcelés, créant une continuité écologique en pas japonais, ont été pris en compte.
- Pour la trame bleue, les zones humides et les cours d'eau ont permis de compléter ces réservoirs.

Ainsi, la vallée de la Loire, principal espace protégé de la commune constitue le réservoir de biodiversité majeur. Des réservoirs de biodiversité spécifiques se retrouvent de part et d'autre de la Loire : au Nord des réservoirs spécifiques au milieu bocager, à l'ouest et au Sud, des réservoirs de boisements et de zones humides.

##### Les Corridors écologiques

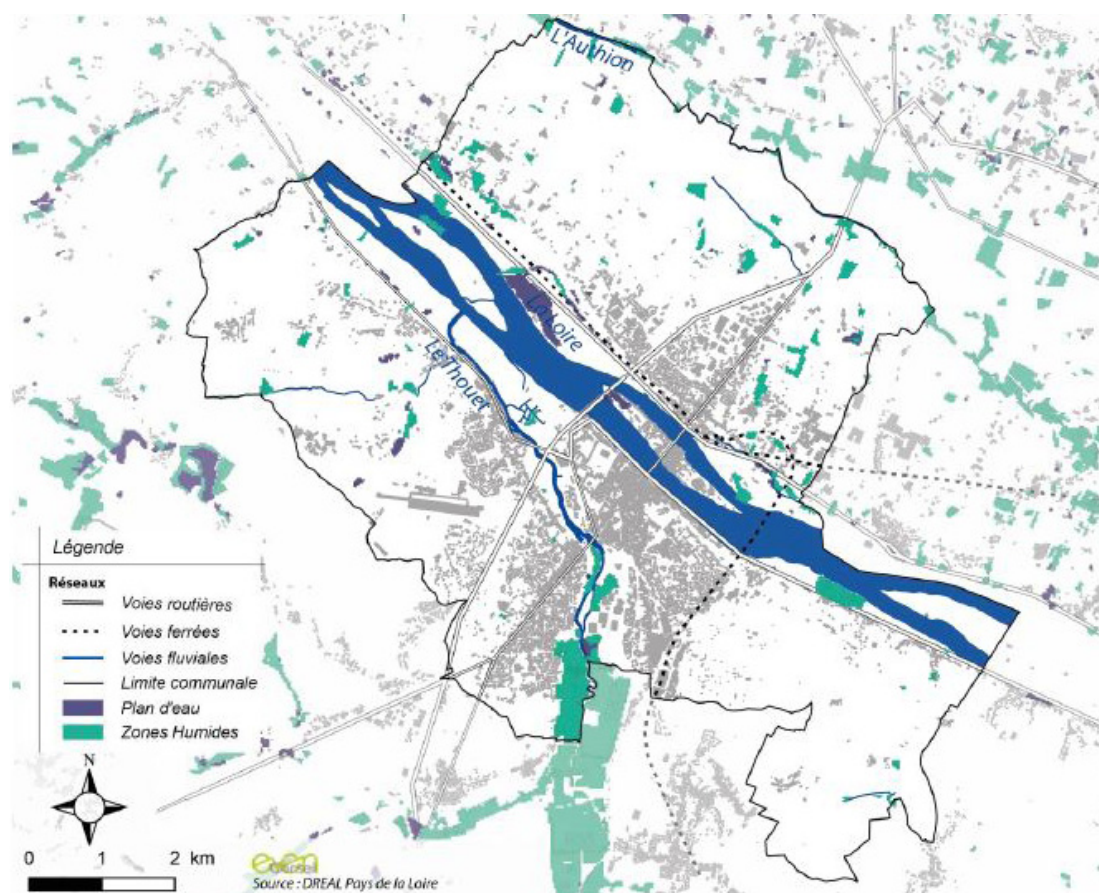
Les corridors « territoires » de la Trame Verte et Bleue du SRCE ont servi de base pour tracer les corridors écologiques de la commune. Ces corridors communaux se sont aussi appuyés sur les zones humides, les boisements et les haies n'appartenant pas aux réservoirs de biodiversité déjà répertoriés.

Ces corridors sont surtout sur des axes Nord-Sud permettant de lier les différents réservoirs de biodiversité entre eux. Un corridor spécifique se trouve au Nord de la commune, il correspond au corridor de la vallée de l'Authion.

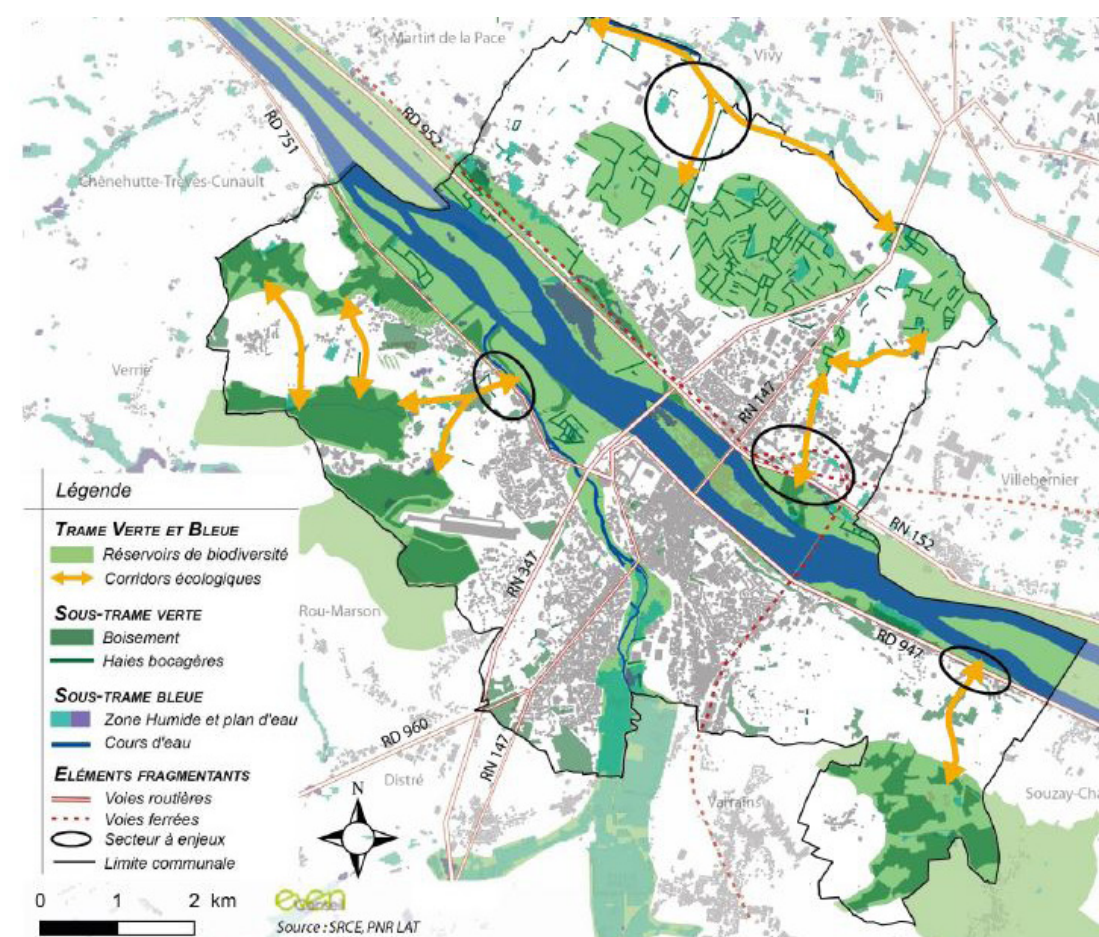
##### Les secteurs à enjeux

Après avoir déterminé les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire, une analyse plus fine peut se faire avec la localisation d'éléments fragmentants au niveau des corridors mis en évidence. Les secteurs à enjeux, où des éléments tels que le tissu urbain, les routes (RD947, RN 152 et RD751) et la voie ferrées sont facteurs de fragmentation pour des corridors écologiques.

Un dernier secteur a été relevé pour sa part de haie bocagère en diminution, permettant difficilement un passage des espèces entre les différents réservoirs de cet espace.



Inventaire des Zones Humides, source PLU



La Trame Verte et Bleue, source PLU



## III.4 CADRE DE VIE

### 3.4.1 Paysages

Les milieux naturels et les espaces refaçonnés par l'homme sont d'une très grande richesse. Sur le territoire communal de Saumur, on peut distinguer plusieurs grandes unités paysagères différentes :

#### Le Vignoble :

Il s'étend dans la partie sud-est du territoire communal. Il couvre le plateau calcaire.

#### Les coteaux :

Ils correspondent aux affleurements de craie au niveau de la rive sud de la Loire. On distingue les coteaux du Fenet, du Petit Puy Dampierre et de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

#### Le Plateau de Ménives :

Le plateau de Ménives se situe dans la partie sud-ouest du territoire communal, au-delà des coteaux de Saint-Hilaire-Saint-Florent et de la vallée du Thouet.

#### La plaine maraîchère :

La plaine maraîchère est délimitée au sud par la levée de la Loire (RD952) et le front urbain Saumur ou Saint-Lambert-des-Levées. Au nord, la limite est plus floue avec le bocage de l'Authion.

#### Le bocage de l'Authion :

Le bocage est délimité au nord par la rivière Authion. Au sud, la transition est plus floue au niveau de la plaine maraîchère.

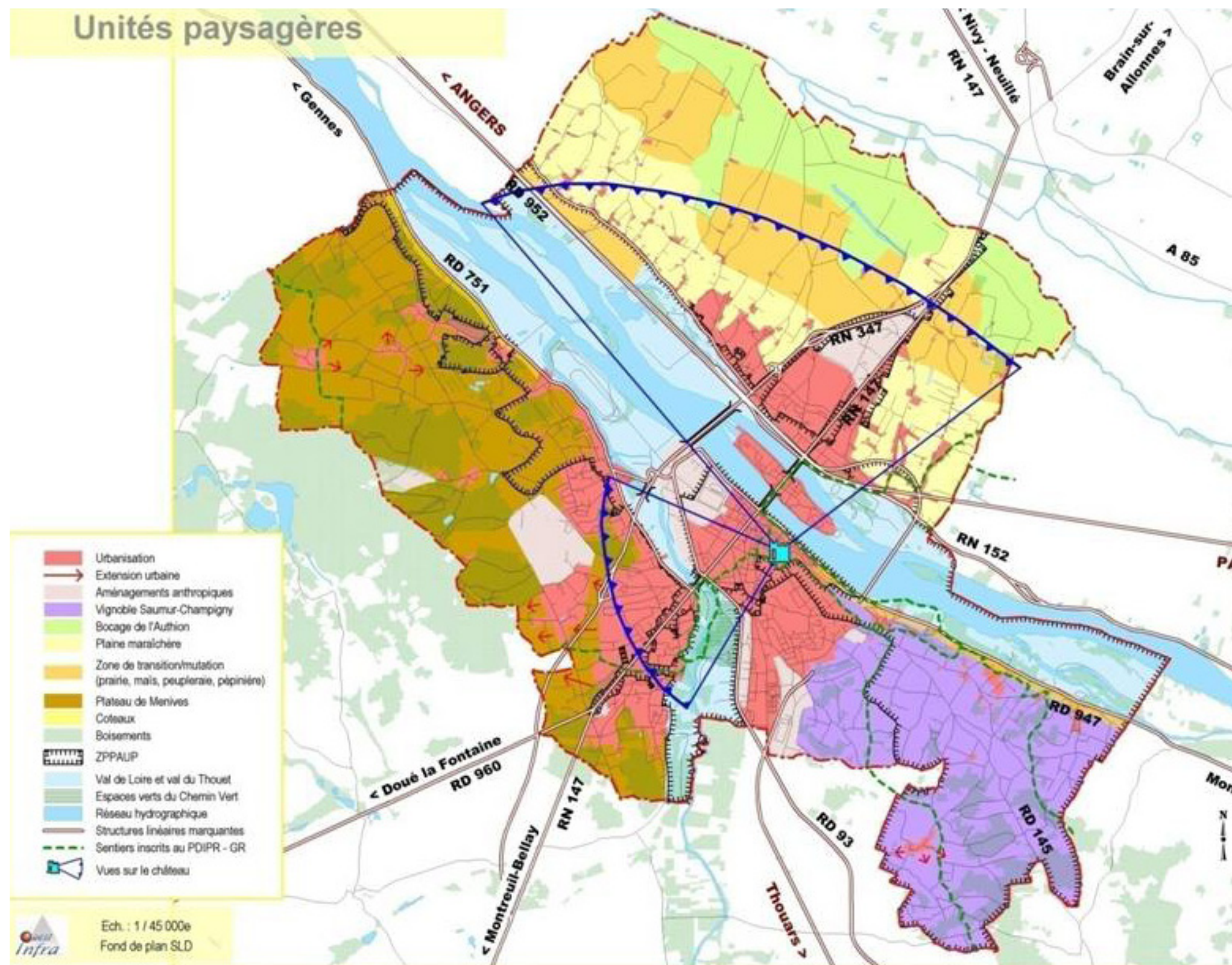
#### La Loire et sa vallée :

Saumur est traversé du sud-est au nord-ouest par la Loire.

C'est un ensemble naturel remarquable qui comprend : le lit du fleuve, ses îles, ses bancs de sable, la ripisylve et les rives en prairie et culture.

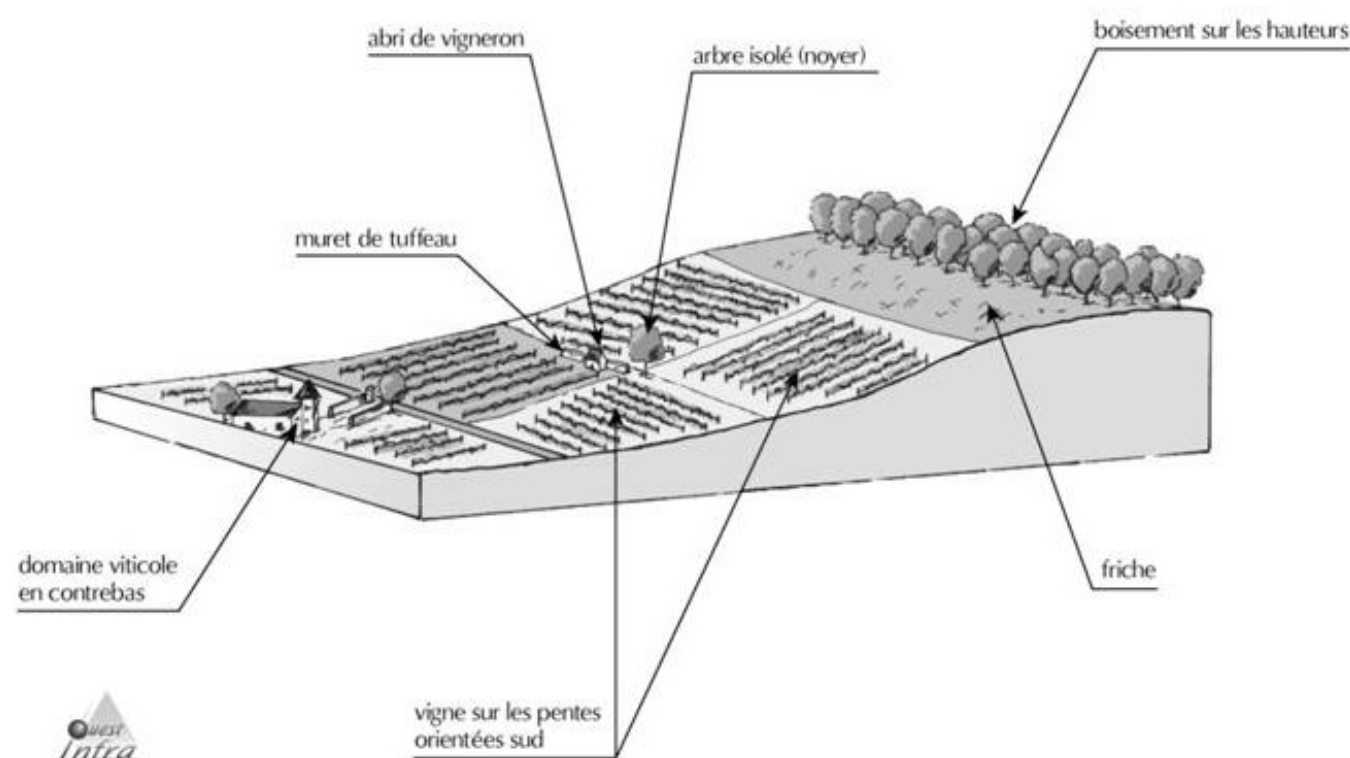
#### Le Thouet et sa vallée :

Le val du Thouet, de la confluence avec la Loire à l'extrémité sud du territoire communal, s'apparente à une coulée verte traversant la ville.



Les unités paysagères - Source PLU





## Le vignoble

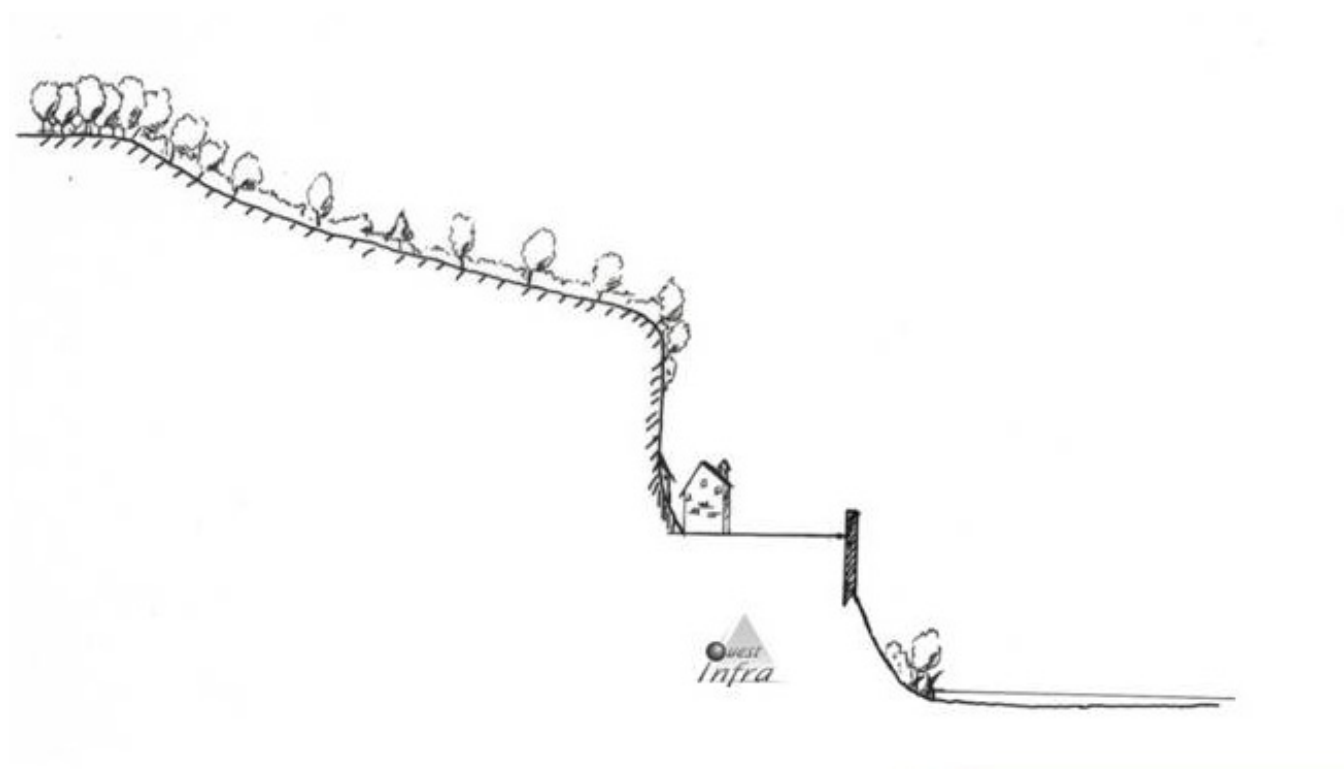
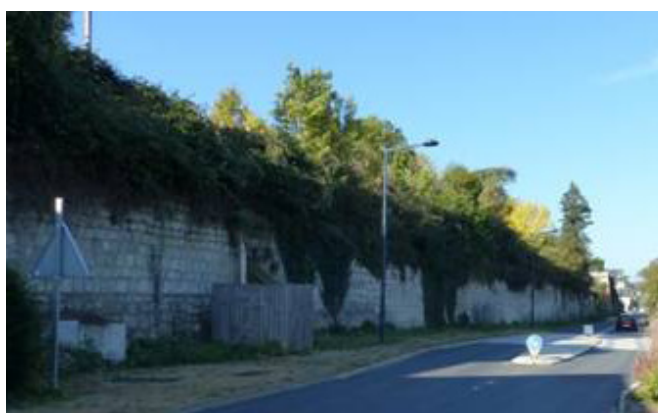
Le vignoble couvre le plateau calcaire entre Dampierre, Souzay-Champigny, Varrains et Saumur et très ponctuellement, le coteau Saint-Hilaire, Bagneux et Distré.

Les terrains de moindre valeur agronomique sont couverts de boisements composés principalement de chênes accompagnés de bouleaux et de charmes.

Le vignoble est également ponctué d'arbres isolés : noyers, cerisiers et parfois saules osiers.

Les demeures et hameaux s'insèrent dans les creux.

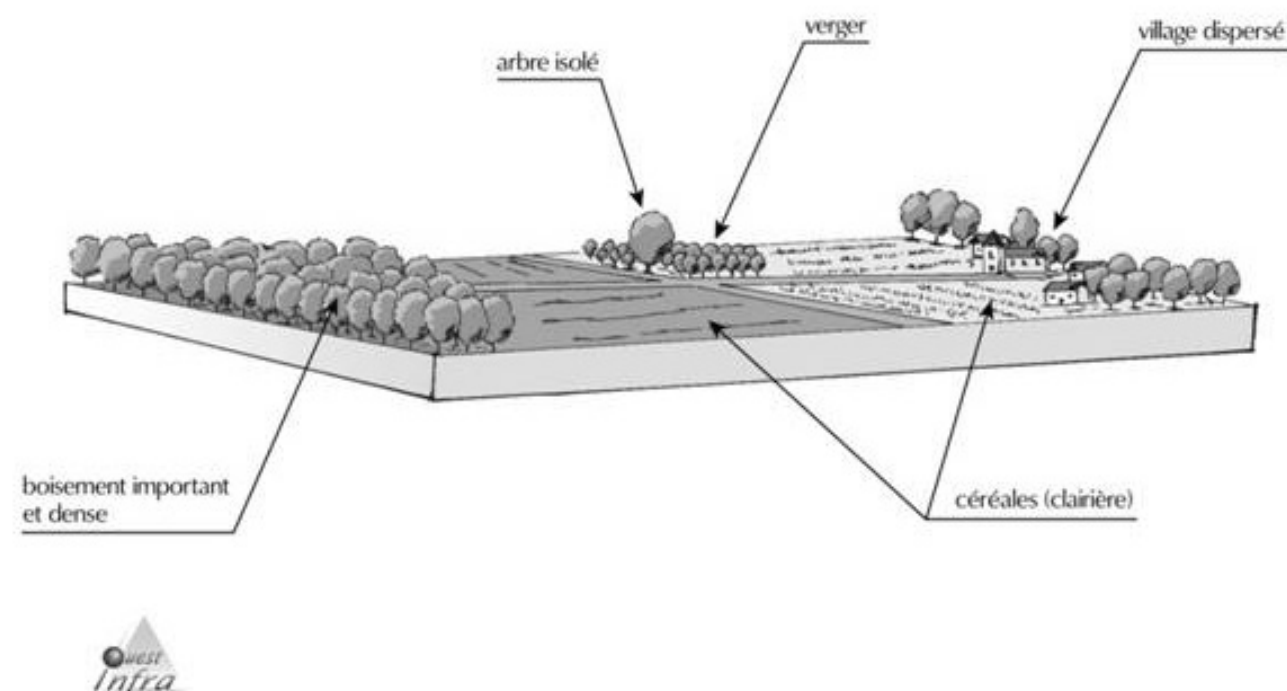
L'habitat est dispersé pour les exploitations viticoles et se concentre au niveau de quelques villages.



## Les coteaux

Les coteaux font la transition entre la vallée et le plateau ; ils forment une ligne de crête accompagnant le fleuve :

- Coteaux du Fenêt
- Coteaux de Petit Puy et Dampierre
- Coteaux de Saint-Hilaire-Saint-Florent.

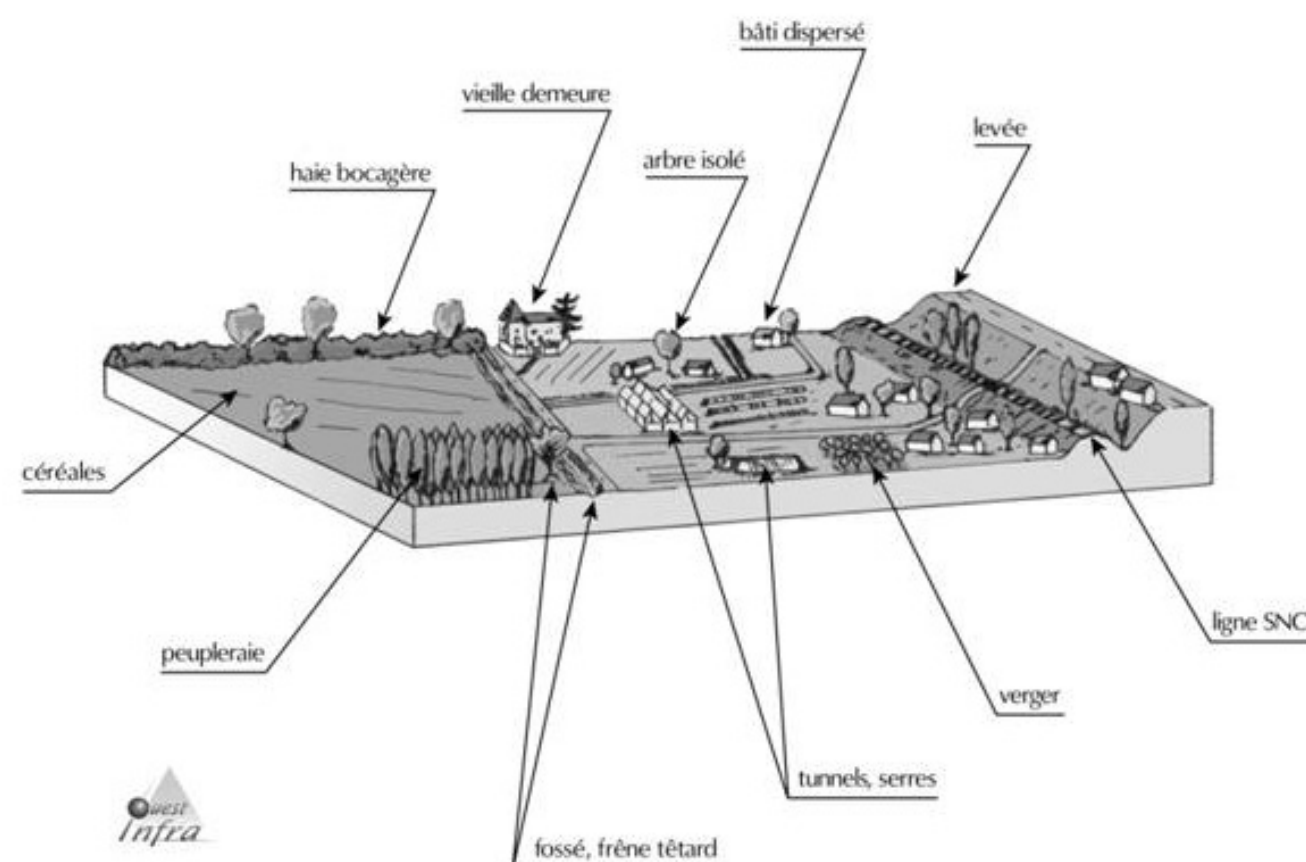


### Le plateau de Ménives

Toute cette partie sud-ouest du territoire présente une mosaïque de boisements et de cultures : vergers, peupleraies, céréales, vignes, prairies.

La densité de boisement est importante et très présente dans le paysage.

L'habitat est dispersé dans les zones cultivées



### La plaine maraîchère

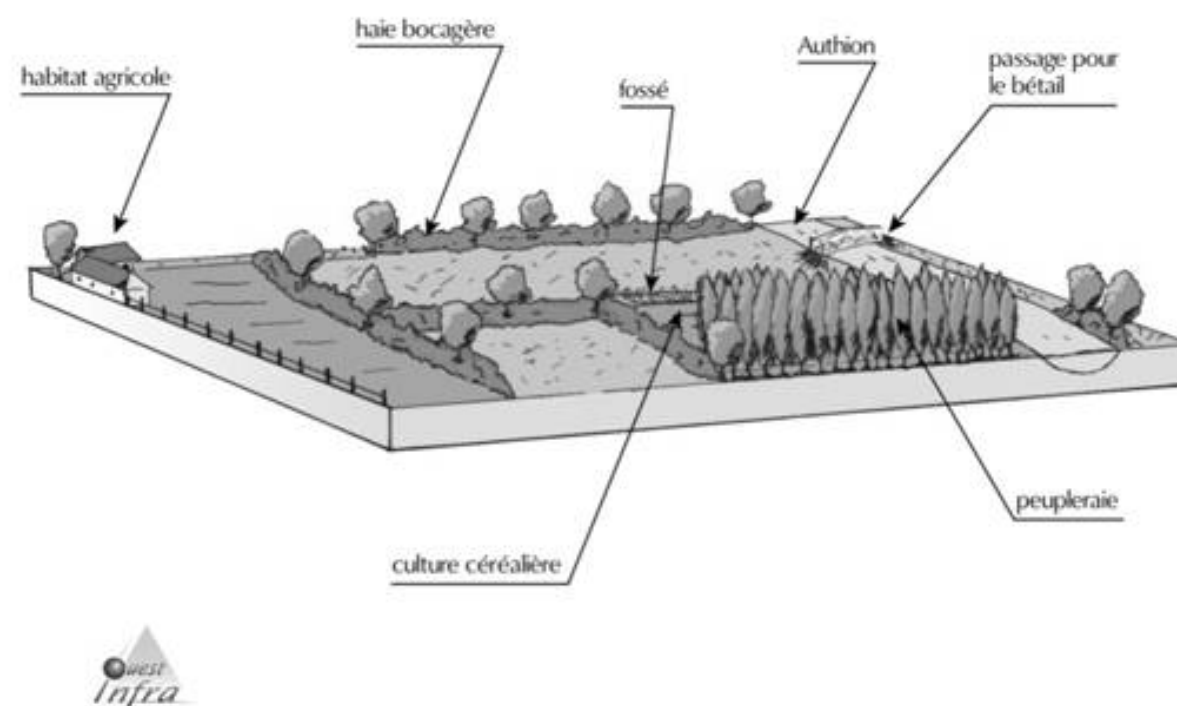
Le relief est plat, caractéristique d'un fond de vallée.

L'eau est très prégnante (entre la Loire et l'Authion). Un réseau de fossés favorise le drainage et l'évacuation des eaux vers l'Authion. Ce réseau de fossés constitue au même titre que les haies qui l'accompagnent parfois, un élément structurel mais aussi patrimonial de ce territoire voué à l'activité agricole. L'habitat est très dispersé.

Cette zone est fortement agricole avec au nord des prairies et plus près de la Loire des cultures maraîchères. La plaine de Saint-Lambert constitue un milieu très artificialisé.

Les pâturages régressent et font place à la culture de maïs, très exigeante en eau. Cette mise en culture est l'occasion d'arracher les haies en surnombre, et le caractère bocager s'efface progressivement.

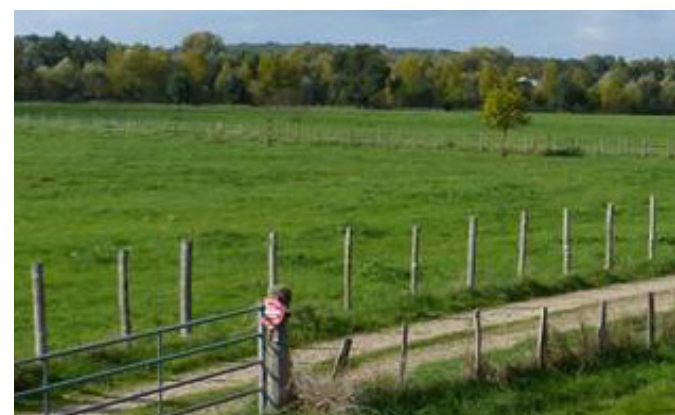
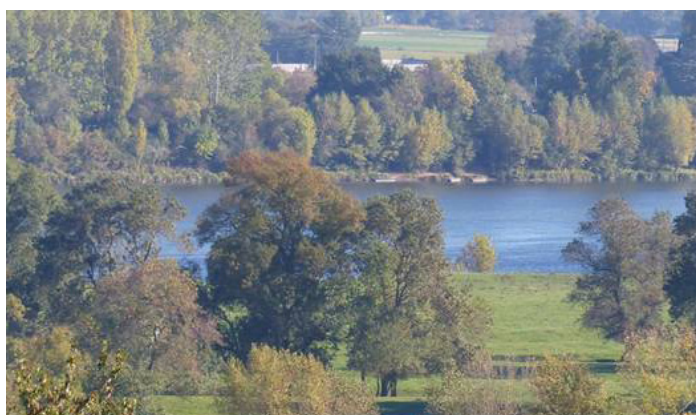




### Le bocage de l'Authion

Le relief est plat, caractéristique d'un fond de vallée.

L'eau est très présente sous forme d'un réseau de fossés qui favorise le drainage des parcelles et l'évacuation des eaux vers l'Authion.

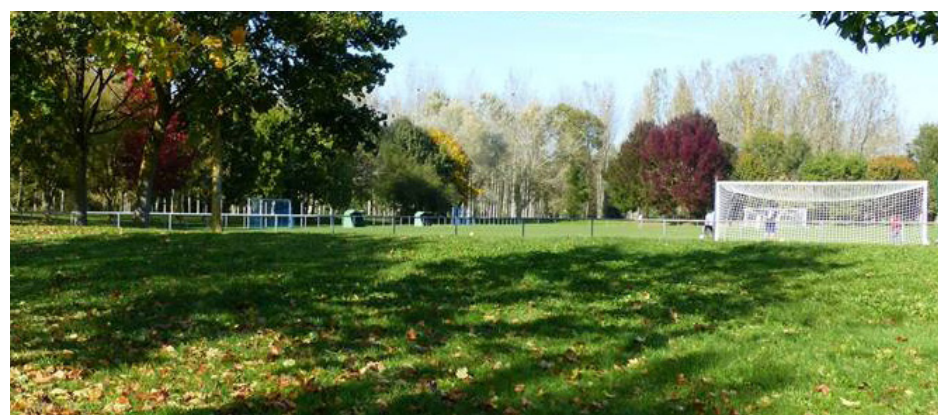


### La Loire et sa vallée

La Loire est au centre d'un écosystème riche et varié qui fait l'objet de nombreuses recherches et expertises.

La Loire et ses rives forment un ensemble naturel remarquable :

- milieux aquatiques, vasières, ripisylves...
- vastes prairies humides parcourues d'une trame bocagère où dominent les saules émondés et les frênes têtards,
- îles et îlots.



### Le Thouet et sa vallée

Elle constitue une coupure d'urbanisation entre ville centre et Saint-Hilaire-Saint-Florent. Elle est constituée de prairies alluviales humides et dans sa partie amont de secteurs bocagers alternant avec des parcelles cultivées.



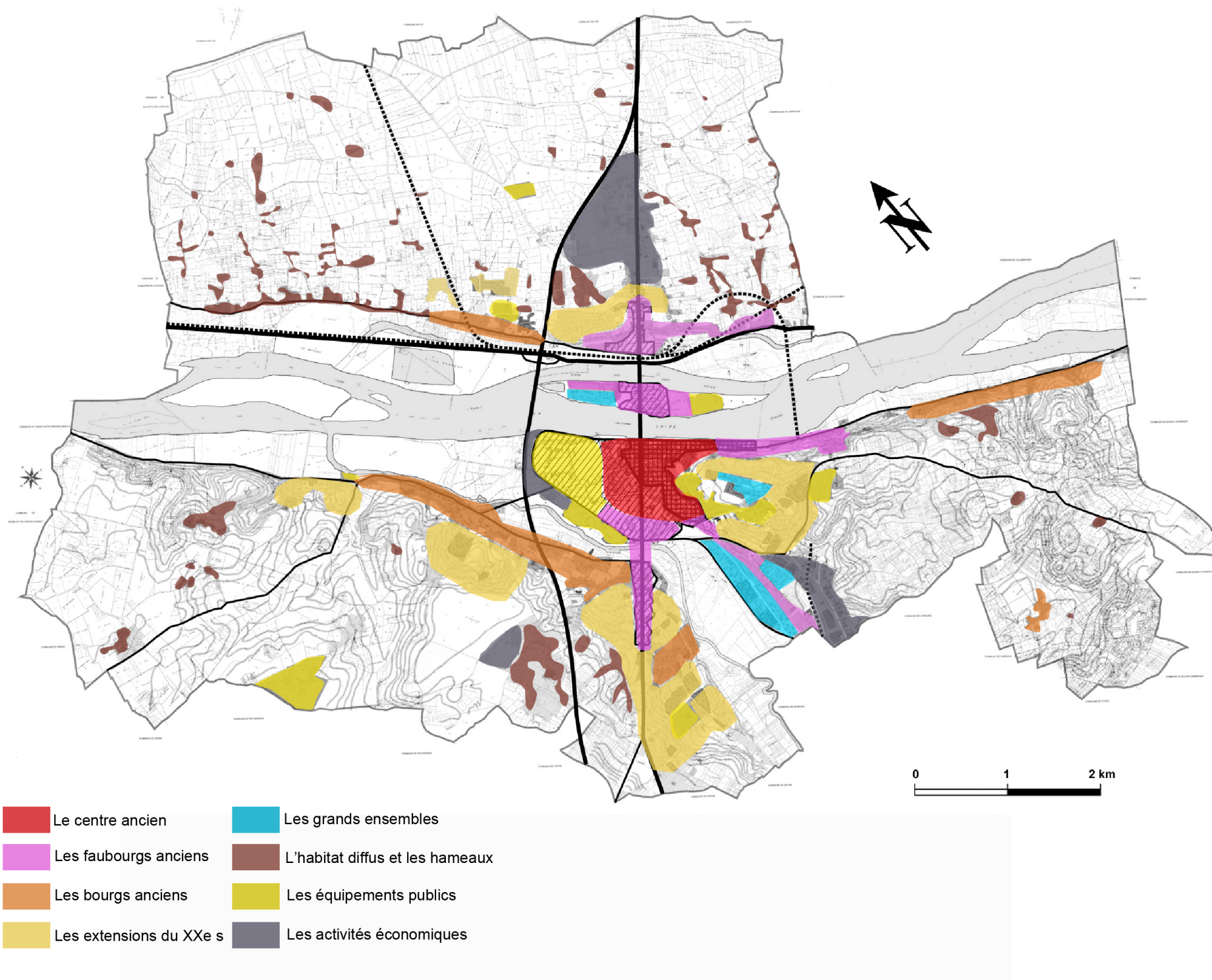
### 3.4.2 Morphologie urbaine et typologie du bâti

#### 3.4.2a Morphologie urbaine

L'histoire et la formation de la ville et de ses abords se retrouve dans la composition de la morphologie de Saumur.

A l'échelle du territoire, on peut diviser la commune en huit entités différentes :

- le centre ancien
- les faubourgs anciens
- les bourgs anciens
- les extensions du XXe siècle
- les grands ensembles
- l'habitat diffus et les hameaux
- les équipements publics
- les activités économiques



*Les grandes entités urbaines*





### Le centre ancien

Le centre ancien de Saumur se situe au pied du château, entre le cours de la Loire et la rivière du Thouet. Le tissu dense s'est constitué à l'intérieur de la ville close, fait de rues étroites et tortueuses avec des maisons hautes. Il s'étend également dans une trame plus classique en suivant l'axe nord-sud qui traverse la ville.

### Les faubourgs anciens

Il s'agit des axes de pénétration au centre de Saumur, principalement le long de l'axe nord-sud. Ils ont été urbanisés très tôt (dès le Moyen-Age) mais se sont développés plutôt à partir du XIXe siècle avec la création de l'axe de la ville et l'arrivée du chemin de fer.

Les faubourgs (Nantilly, Fenet, Clos Bonnet et les Ponts) disposent de plus d'espace, avec des maisons plus basses, plus étalées et souvent prolongées d'un jardin.



### Les bourgs anciens

Parallèlement au développement de Saumur, quatre bourgs se sont développés dans la campagne proche. Ces quatre bourgs ont en commun un développement contraint par la géographie du territoire, qui a engendré une urbanisation de forme linéaire le long d'un axe principal.

Saint-Lambert des Levées : une urbanisation linéaire due à la Levée

Saint-Hilaire Saint-Florent : une urbanisation linéaire due au coteau et à la vallée du Thouet

Dampierre : urbanisation linéaire due au coteau et à la vallée de la Loire

Bagneux : entre vallée du Thouet et grande percée urbaine.



### Les extensions du XXe siècle

Elles se sont développées de manière périphérique, dans le prolongement des bourgs ou faubourgs anciens.

Elles sont constituées d'un habitat pavillonnaire ou de petits collectifs, qui fonctionnent pour la plupart en "culs de sac" greffés sur quelques voies structurantes.





### Les grands ensembles

Ces secteurs sont constitués d'immeubles de grandes tailles et de quelques petites maisons regroupées.



### L'habitat diffus et les hameaux

L'habitat rural diffus fait partie intégrante des paysages ligériens, alors que sur les plateaux, peu présents à Saumur, il se regroupe en hameaux.

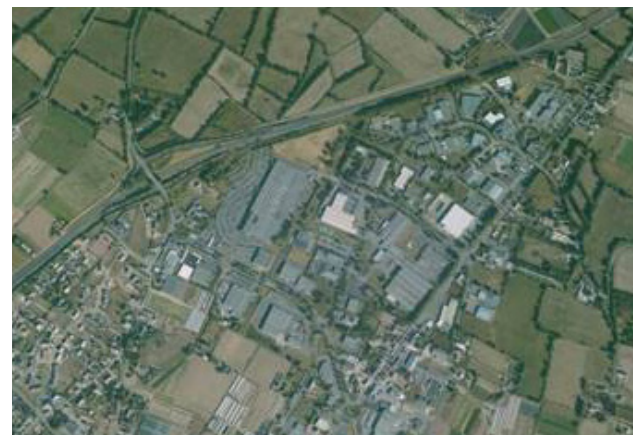
On retrouve donc l'habitat diffus principalement dans la plaine maraîchère, constitué d'exploitations agricoles plus ou moins anciennes (avec corps d'habitation et bâtiments agricoles), de quelques pavillons construits au cours de 30 dernières années le long des voies, qui ont entraîné le mitage des paysages, et de serres.



### Equipements publics

Ils sont implantés de manière concentrée sur plusieurs pôles :

- équipements militaires à l'ouest du centre ancien,
- équipements scolaires à l'est du centre ancien...
- équipements hospitalier à l'est de la ville



### Activités économiques

Elles sont implantées en périphérie de l'agglomération, le long des grands axes d'accès à celle-ci.



### Maisons de ville

Elles datent d'époque différentes, du XVIIIe au XXe siècle et sont d'architectures très variées, simples ou très élaborées. Elles se situent dans le centre ancien et le long des voies principales d'accès à la ville de Saumur et les faubourgs. Elles sont implantées à l'alignement des voies.



### Immeubles urbains XIXe

Ils sont caractéristiques du centre ville et des faubourgs les plus proches. Ils sont implantés à l'alignement des voies et sont plus ou moins richement décorés.



### Immeubles urbains XXe

Ils sont situés dans l'île Offard (immeubles de la reconstruction) et dans les quartiers de grands ensembles. Ils sont implantés à l'alignement des voies. Les plus anciens peuvent être en tuffeau, mais la majorité est construite en béton ou parpaings de ciment.



### Villas

Elles datent du XIXe et du début du XXe siècle et sont de styles très variés (balnéaire, trébouche...). Elles sont peu nombreuses et sont principalement dispersées dans le centre ancien, les bourgs et les faubourgs anciens. Elles sont très richement décorées.



### Hôtels particuliers

Ils datent du XVIIIe ou du XIXe siècle et sont le reflet de la riche bourgeoisie saumuroise. Ils sont situés dans le centre ville et les faubourgs. Ils sont implantés en retrait de la voie, au milieu d'un parc clos de hauts murs de tuffeau.



### Hôtels de service

Ils datent du XIXe siècle et marquent, par leur emplacement et par la richesse de leur décor, les institutions d'Etat, les banques ou autres commerces importants. Ils sont peu répandus et se situent dans le centre ville. Comme les immeubles XIXe, ils sont implantés à l'alignement des voies, mais sont reconnaissables à leur décor et ordonnancement très marqués.



## 3.4.2b Typologie du bâti

Les constructions saumuroises, sont en général, presque toutes implantées à l'alignement, constituant ainsi un front urbain dense aussi bien dans les parties les plus anciennes de la ville que dans les bourgs et les faubourgs. L'unité du matériau de façade, le tuffeau extrait des carrières calcaires du coteau, crée une très grande homogénéité et contraste avec la couverture d'ardoise provenant du bassin d'Angers.



### Edifices militaires

En 1763, les brigades royales de carabiniers s'installent à Saumur au Chardonnet, puis l'école de Cavalerie en 1824. Les bâtiments militaires sont construits au XXe siècle.

Ils constituent un ensemble monumental remarquable, composés sur plusieurs îlots.

Les façades en tuffeau sont strictement ordonnancées en travées régulières.



### Maisons de levées

Cet habitat, d'époques différentes, s'est développé lors de la montée des levées de Saint-Lambert et Briacé.

Accrochées le long des levées, les constructions comportent généralement un rez-de-chaussée unique côté rue (parfois un étage), et un rez-de-chaussée avec étage côté jardin.

Ces maisons de maraîchers, d'architecture très simple, sont souvent liées à des bâtiments ou des serres en contrebas.



### Maisons de coteaux

Il s'agit de maisons viticoles ou agricoles. Elles datent du XVIIIe, XIXe et XXe siècles.

Elles sont situées en haut des coteaux et regroupées en hameaux.

Elles sont implantées à l'alignement (parallèlement ou perpendiculairement à la voie) sur des parcelles souvent complexes.

Les façades ne sont pas ordonnancées et répondent aux nécessités d'ouverture (lumière et aération) parfois contraintes par la présence du coteau à l'arrière.



### Maisons de bourg

Elles datent d'époque différentes, du XVIIIe au XXe siècle. Elles sont d'architecture simple et se situent dans les bourgs anciens et les faubourgs.

Elles sont implantées à l'alignement des voies et comportent généralement un rez-de-chaussée et un comble (parfois un étage).



### Maisons du hameau viticole de Chaîntre

Au sud-est de Saumur, Chaîntre est situé sur le plateau au milieu du vignoble de Saumur-Champigny. C'est un hameau très ancien, caractéristique de ce domaine viticole. Le domaine de Chaîntre, ancien fief, fut divisé au XVIIIe siècle en deux propriétés.

Le hameau se compose donc d'habitations viticoles ponctuées de deux demeures auxquelles on peut ajouter une autre plus récente.



### Maisons troglodytes

Cette forme d'habitat est certainement la plus ancienne de la région. Il subsiste encore aujourd'hui sous forme de logements ou de bâtiments servant à l'exploitation agricole.

L'habitat troglodyte se situe dans les cavités du coteau au bord de la Loire.

L'implantation des constructions est très complexe, puisqu'elle suit le coteau. Comme pour les maisons de coteau, les façades ne sont pas ordonnancées et répondent aux nécessités d'ouverture (lumière et aération) parfois contraintes par la présence du coteau à l'arrière.





### 3.4.3 Patrimoine historique et archéologique

Le territoire possède plusieurs protections tant au niveau du bâti qu'au niveau naturel et paysager.

#### 3.4.3a Patrimoine bâti et paysager

Le centre historique de Saumur est concerné par un **Secteur sauvegardé**. Ce dernier a été créé en application de la loi du 4 août 1962, par un arrêté interministériel du 27 août 1964 et a été approuvé le 30 juin 1971.

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.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saumur a été modifié deux fois :

- le 14 juin 1982, avec l'approbation du sous-secteur D
- le 16 octobre 1992, avec la création des sous-secteurs E et F.

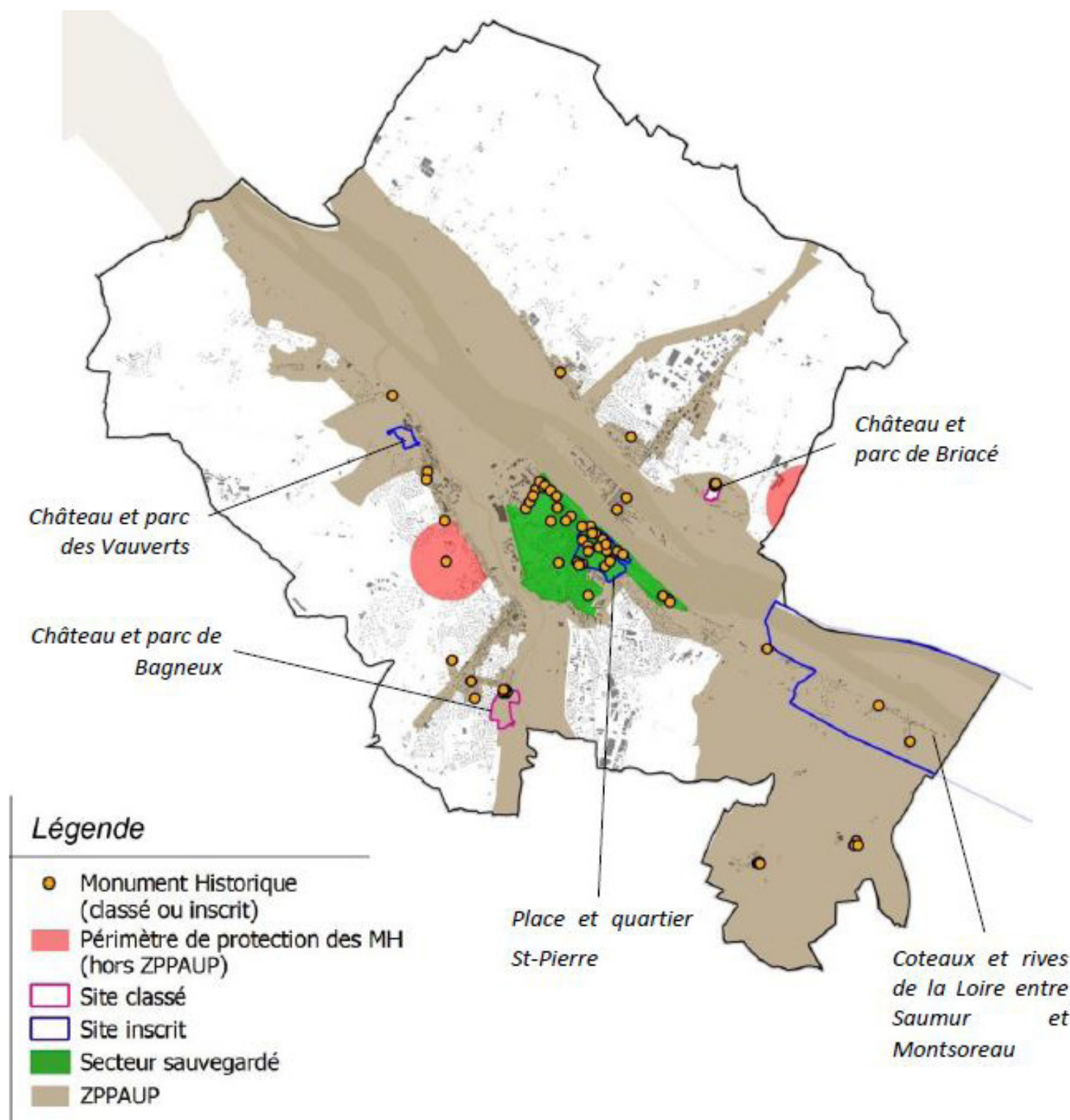
Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saumur a été révisé en 2003 et le périmètre a été élargi pour couvrir aujourd'hui près de 150 hectares, afin de prendre en compte la globalité de l'histoire urbaine et architecturale du centre de Saumur.

Le territoire comporte :

- Deux **sites classés** : le Château et le parc de Briacé, le Château et le parc de Bagneux ;
- Trois **sites inscrits** : le Château et le parc des Vauverts, la place et le quartier Saint-Pierre, les Coteaux et rives de la Loire entre Saumur et Montsoreau.

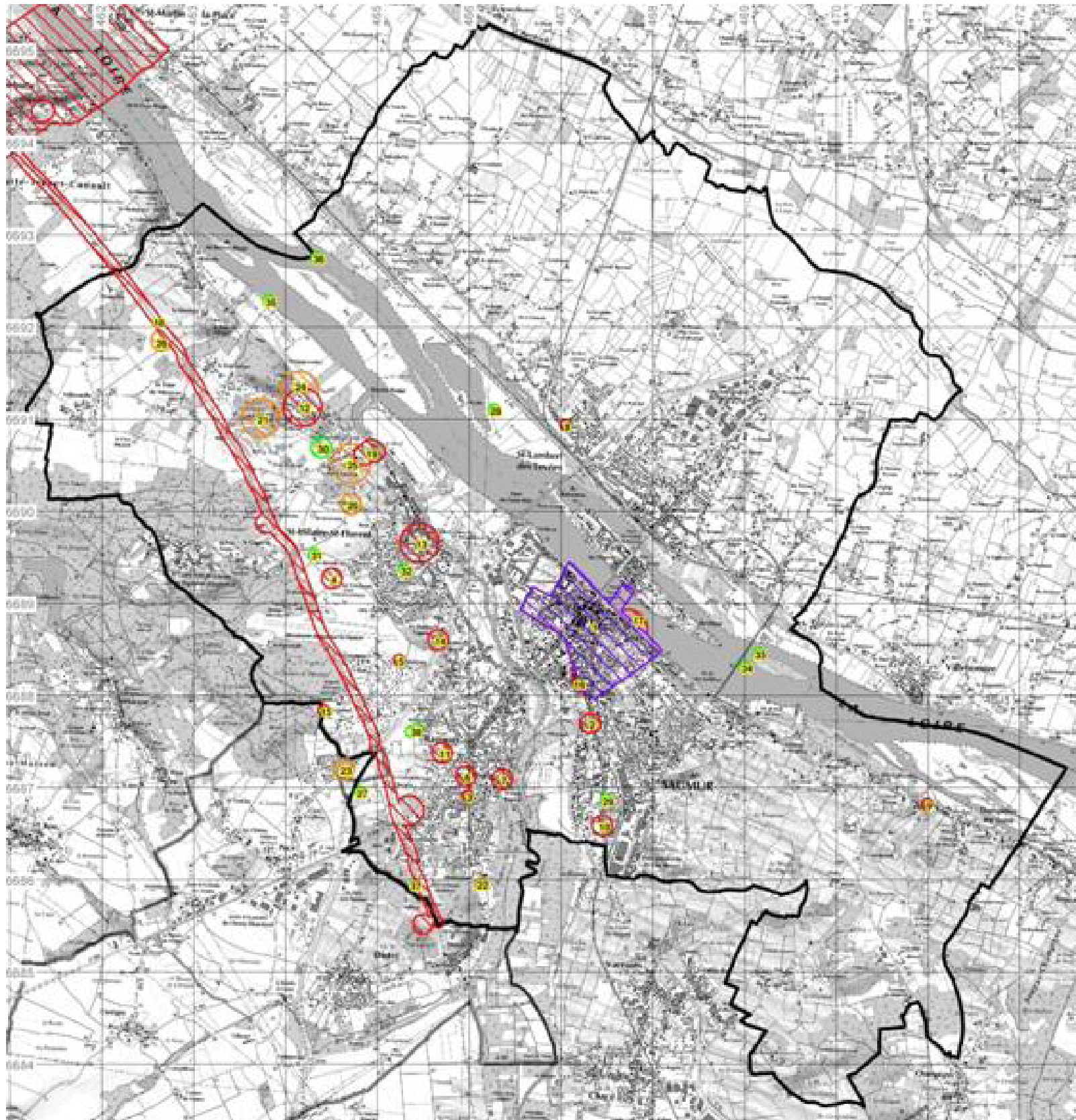
L'abondance du patrimoine saumurois a conduit à mettre en place une **ZPPAUP** qui recouvre les sites naturels et bâtis à enjeux. Approuvée par arrêté du Préfet de Région le 28 février 2001, elle divise le territoire en zones et comporte un règlement traitant des prescriptions applicables.

Enfin, il existe de très nombreux **édifices classés Monuments historiques, ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire**.



Patrimoine bâti protégé du territoire - Source PLUi





Carte des zones de présomption de prescription archéologiques de la commune de Saumur. Elaborée à partir des vestiges significatifs connus au 21 décembre 2015. Annexe à l'arrêté n°313

### 3.4.3b Patrimoine archéologique

De nombreux sites archéologiques révèlent l'occupation fort ancienne du territoire et l'importance du site aux diverses époques de son histoire.

Les premières traces d'habitants remontent à l'époque néolithique (2000 à 4000 avant J.C.). Le Maine-et-Loire ne se situe qu'au 15e ou 16e rang national par le nombre de ses mégalithes, derrière l'Aveyron, l'Ardèche, le Finistère ou le Morbihan, beaucoup plus riches. Cependant, selon le docteur Gruet, spécialiste angevin des mégalithes, "les dolmens angevins rivalisent aisément pour la masse, l'harmonie des proportions, avec les plus belles chambres dolméniques bretonnes". Ces monuments se situent essentiellement sur la rive gauche de la Loire.

Le dolmen de Bagneux, par exemple, est le plus important dolmen français. Il appartient au type des allées couvertes et il est composé d'une chambre funéraire restée intacte et d'un portique (endommagé). Les dalles qui le composent sont gigantesques et inégales (la plus grosse est estimée à 400 tonnes).



### III.4 RISQUES ET NUISANCES

Du fait même de sa géographie qui contribue à la richesse de son patrimoine naturel, le territoire de Saumur subit des contraintes fortes.

#### 3.4.1 Les risques d'inondations

Le Saumurois est particulièrement exposé aux risques d'inondations :

- de la Loire dont l'endiguement partiel du lit a pour effet de concentrer les eaux dans un couloir étroit. Les eaux canalisées ne s'étalent plus latéralement et s'élèvent. L'onde de crue se propage plus vite ; à certaines crues se superposent celles du Thouet. A l'aval, les inondations sont plus graves et plus fréquentes.

- du Thouet dont les crues sont soudaines ; les dernières crues importantes remontent à 1983.

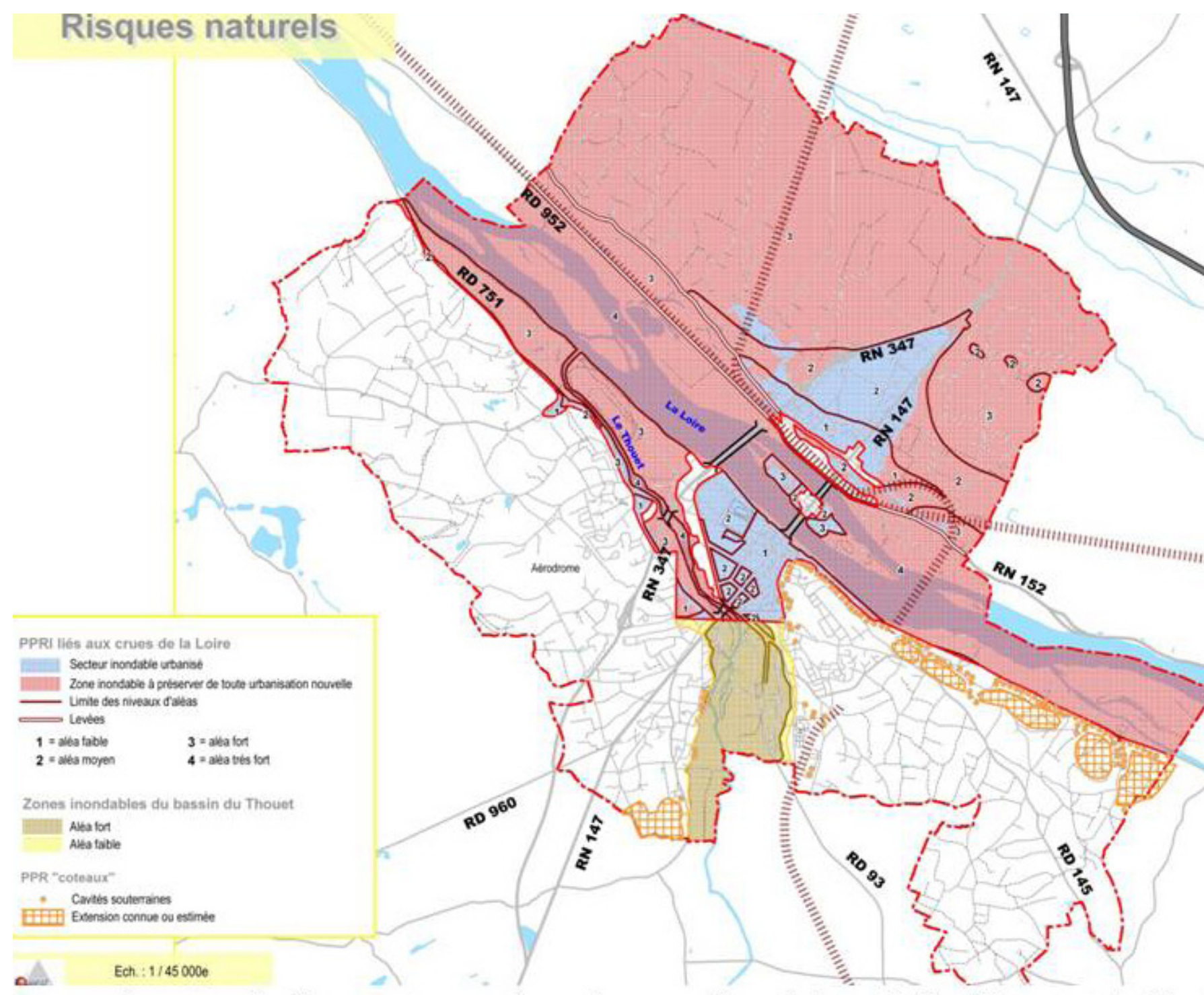
Le Plan de Prévention des Risques du val d'Authion  
L'élaboration du PPR finalise la démarche de prévention et constitue un document réglementaire valant servitude d'utilité publique. Ce document a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2000 : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles inondation du Val d'Authion.  
Au total, plus de la moitié (53 %) du territoire communal se situe dans la zone inondable du Val d'Authion.

#### 3.4.2 Les risques de mouvements de terrains

Dans les terrains du Secondaire et du Tertiaire (calcaires, marnes et sables) ont été creusées de nombreuses carrières souterraines (tuffeau, falun), caves, habitats troglodytes et souterrains. La plupart des anciennes cavités sont aujourd'hui abandonnées mais il subsiste de nombreuses et diverses réutilisations comme les champignonnières, les caves à vins, stockages divers et de façon plus rare en habitat troglodytique (exploitation essentiellement touristique).

Une étude technique, réalisée en 1996 par le laboratoire régional des Ponts et Chaussées a permis d'établir un inventaire des informations disponibles sur les cavités (cf. cartographie).

Le plan de prévention des risques prévisibles "mouvements de terrain – instabilité du coteau" a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2002. L'aire d'étude englobe le vieux Saumur et le front de falaise vers Dampierre sur Loire.



Risques naturels, source PLU



## IV. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE



Projet de règles de l'AVAP	Incidence sur l'environnement et la santé humaine
Toiture	
Toitures-terrasses végétalisées autorisées.	Permet la régulation thermique naturelle du bâti.
Panneaux solaires autorisés selon les secteurs et les types de produits.	La production d'énergie d'origine photovoltaïque est possible, même si pour des questions d'intérêt patrimonial, l'AVAP la cantonne à certains produits et certaines implantations.
Murs et façades	
L'AVAP préconise l'utilisation de la pierre de tuffeau.	Privilégier les matériaux locaux.
Sur les moellons l'enduit ciment est interdit.	L'enduit ciment entraînant la dégradation précoce des pierres.
Les éléments techniques en façade sont interdits.	Ce choix patrimonial vient limiter de fait l'installation de chaudière avec système d'évacuation des fumées par un terminal de mur (uniquement pour le bâti qui n'aurait pas d'autre solution alternative d'emplacement, comme par exemple un terminal de toit, ou un terminal de mur non visible depuis l'espace public).
Isolation par l'extérieur.	L'AVAP limite le recours à l'isolation par l'extérieur : interdite sur le patrimoine bâti en pierre, elle est permise sous conditions sur les autres types de bâtiments. De fait, elle encourage à envisager l'isolation par l'intérieur.
Menuiseries	
Privilégier la restauration ou la conservation des fenêtres en bois d'origine.	Permet de limiter la consommation de ressources et de limiter également la production de déchets.
Choisir le bois ou à défaut l'aluminium. Pas de PVC pour les volets et portes.	Choix d'utilisation de matériaux renouvelables (bois) ou à moindre impact écologique comme l'aluminium (pas d'entretien, très bonne résistance, recyclable à 99%).
Climatiseurs	
L'AVAP interdit leur utilisation sur les façades et toitures visibles depuis l'espace public.	Les climatiseurs augmentent la consommation énergétique des bâtiments. L'AVAP favorise donc l'environnement sur cet aspect, même si cette règle est motivée par des questions patrimoniales.
Gestion des sols	
L'AVAP préconise les revêtements perméables (végétation, sol calcaire, pavés...) en dehors des surfaces de roulement	Le végétal absorbe la chaleur l'été et permet de limiter le recours à des systèmes de refroidissement augmentant les consommations d'énergie électrique. Les aires végétalisées ou revêtues de matériaux naturels permettent également l'infiltration naturelle de l'eau de pluie à la parcelle.
Clôtures	
L'AVAP préconise le recours aux murs en pierre locale ou les clôtures grillagées et/ou végétalisées.	Limitation du recours à des matériaux non durables comme le parpaing.
L'AVAP interdit la réalisation de clôtures et de portails en PVC.	Choix d'utilisation de matériaux renouvelables (bois) ou à moindre impact écologique comme le métal ou l'aluminium (pas d'entretien, très bonne résistance, recyclable à 99%).
Végétation	
L'AVAP privilégie l'usage d'essences locales.	L'AVAP limite le recours à des espèces végétales potentiellement invasives ou non adaptées aux conditions climatiques locales.
L'AVAP préconise la préservation des trames bocagères, des prairies humides...	Préservation des espaces de biodiversité.

Selon l'article R.122-18-I du Code de l'Environnement, la demande d'examen au cas par cas doit comporter « une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en oeuvre du plan, schéma, programme ou document de planification ».

Le projet de règlement de l'AVAP, de façon générale, préconise la valorisation du cadre de vie et paysages existants. Cette recommandation est traduite par la conservation et restauration du patrimoine existant ; la démolition de bâtis, génératrice de déchets et productrice de matériaux, n'est envisagée que dans des cas exceptionnel. De même que l'abattage d'arbre doit être justifié pour des raisons de sécurité ou sanitaire. L'utilisation de matériaux de productions locales et non polluants (PVC), est prescrite.

Ce projet de règlement de l'AVAP montre que les incidences sur l'environnement ou la santé humaine sont limitées voire favorables. Les éléments de règlement pouvant avoir une incidence négative (relative), sont induits par la principale finalité de l'AVAP : l'amélioration du cadre de vie. La mise en oeuvre de l'AVAP au travers du règlement, imposera et/ou conseillera le choix des habitants dans la mise en oeuvre de leurs travaux et projets. Ces prescriptions patrimoniales et environnementales permettront également une amélioration de l'habitat.