

# Savigny

Une nouvelle centralité pour le village

*document synthèse des études CAUE RM et EGIS conseil*

Maître d'ouvrage

**Commune de  
Savigny**

Référente

**Nataly Bureau**

Architecte conseiller

**Thierry Saunier**

Paysagiste conseillère

**Marie Lemouzy**

Chargé de coordination

**Mathieu Flacher**



# Avertissement

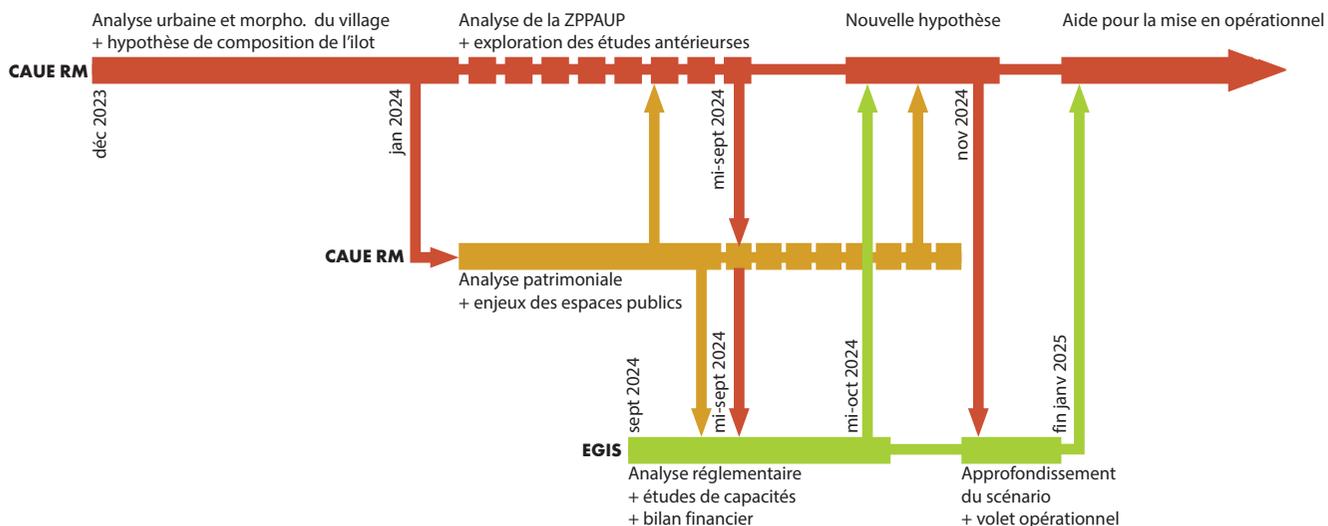
## Génèse du document

Ce document se veut une synthèse des études menées concomitamment et de manière itérative sur l'îlot du centre et ses incidences pour conforter le centre-bourg de la commune.

Le CAUE Rhône Métropole a été sollicité par la commune en mars 2023 pour l'accompagner (vision d'ensemble cohérente, coordonnée et prospective du secteur, étude de faisabilités spatiales, schéma stratégique) dans son projet de création d'une centralité dans leur village en lien avec la récente acquisition d'une maison de village idéalement située (au pied de la place du 8 mai 1945, au chevet de l'église et du quartier de l'abbaye, entre la mairie actuelle, le restaurant et la future maison médicale).

EGIS conseil a été mandaté en septembre 2024 dans le cadre du programme «Village d'Avenir» dont la commune était lauréate pour affiner la programmation en lien avec la faisabilité financière de l'opération et le montage opérationnel afin d'aider la commune à arrêter le programme de l'opération et le mode de faire.

Ce document ne présente que les éléments permettant de comprendre la formalisation du plan programme indiqué dans le Cahier des Charges de la consultation, à savoir la lecture sensible du village, la vision globale du nouveau centre, le scénario préférentiel et ses approfondissements, en se libérant de la chronologie des études.



# Sommaire

## Préambule

0.Périmètres d'études

## Partie 1 : Lecture sensible du village

1.Contexte urbain et paysage à l'échelle du village

## Partie 2 : Les espaces publics du nouveau centre

2.Diagnostic paysager à l'échelle du site

3.Objectifs programmatiques à l'échelle du site

## Partie 3 : l'îlot du nouveau centre

4.Etat des lieux

5.Rappel réglementaire

6.Scénario de composition

# 0. Préambule

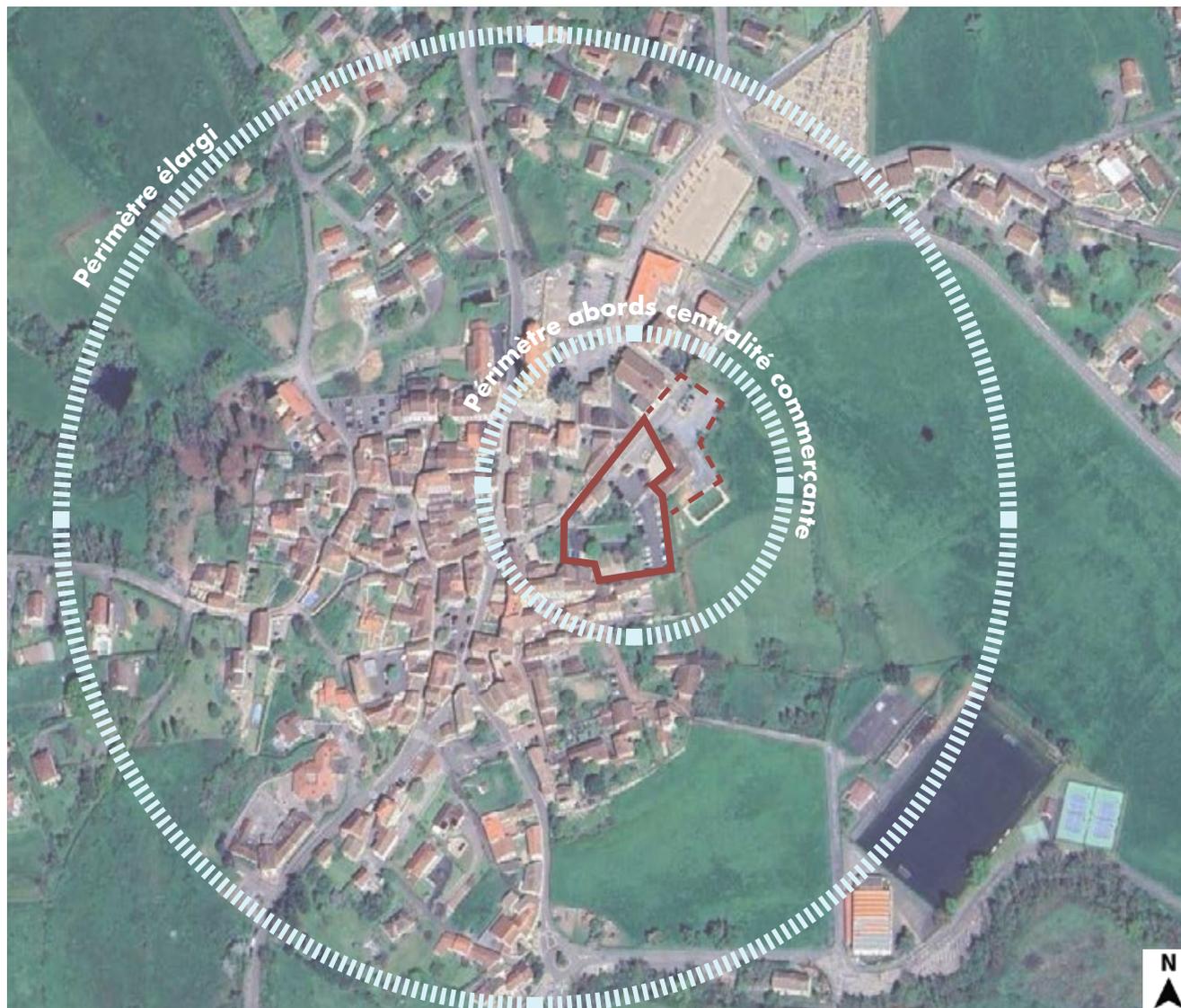
## 0.1 Périmètres d'études

### + Deux périmètres de réflexion imbriqués

> Périmètre élargi d'études pour comprendre le fonctionnement global du centre-village, le réseau d'espaces publics, l'équilibre entre espaces dédiés à la voiture ou à la vie des habitants, les atouts et les manques...

> Périmètre abords de la centralité commerciale :

- autour du bâtiment acquis par la mairie : Place du 8 mai 1945, jardin clos du restaurant de l'Abbaye, parking du marché, parking de la mairie ;
- autour de la mairie : parkings complémentaires en contrebas de la mairie, accroche avec la rue Saint-André, lien avec le city-stade



# Partie 1 . Lecture sensible du village

# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte

### Périmètre SPR

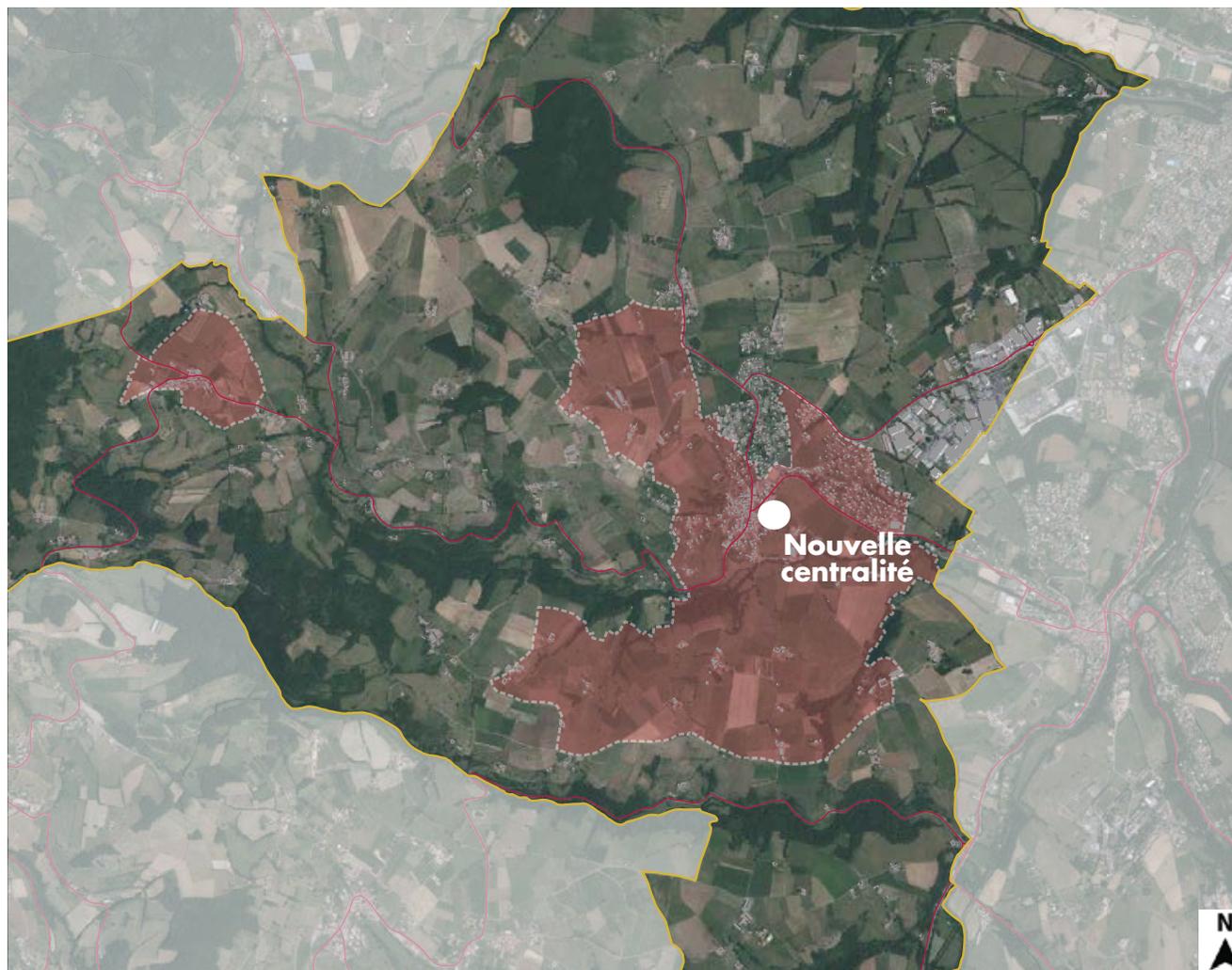
> Périmètre de réflexion intégré dans un périmètre de protection patrimoniale importante, liée à l'ancienne abbaye de Savigny, située à proximité immédiate du projet de nouvelle centralité, et au paysage du village.

> Projet en centre-village patrimonial appelant un volet de réflexion poussé sur les formes architecturales et sur la qualité des espaces publics en lien avec les ABF du Rhône.  
« Les espaces publics participent étroitement à l'image du bourg. Leur diversité, leurs usages et leur hiérarchie permettent un enrichissement permanent du cadre bâti » (extrait du diagnostic du dossier ZPPAUP).

> Dossier de la ZPPAUP à consulter (notamment volet espaces non bâtis, vues, cônes de vues).

> Nombreuses perspectives sur le paysage environnant à protéger/mettre en valeur.

> Attention fine à porter à la qualité des matériaux employés, à la sobriété et à l'harmonie du mobilier.



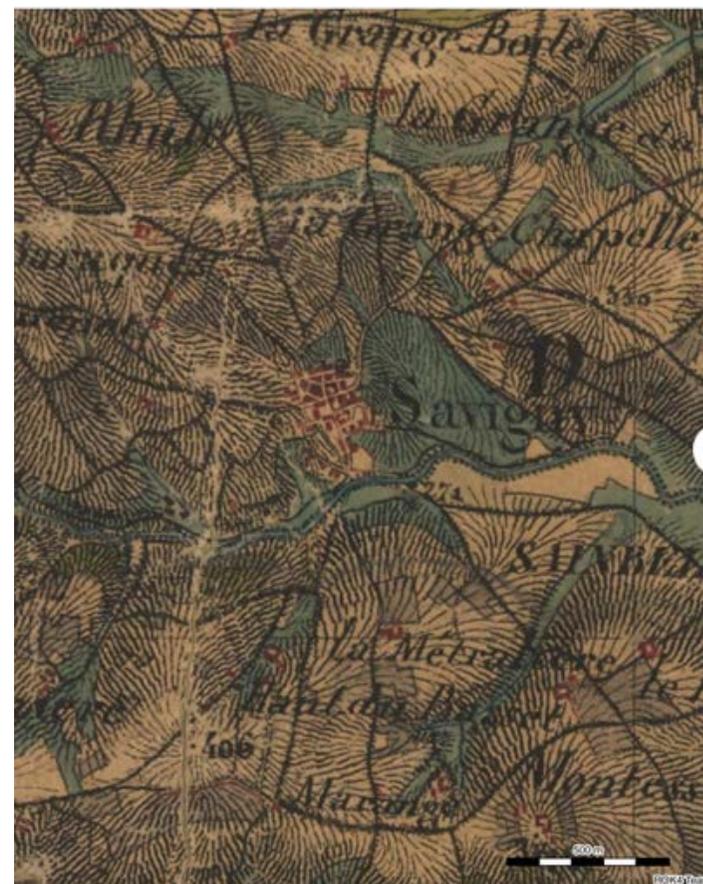
# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte



Carte de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle)

La carte de Cassini semble indiquer la présence de l'Abbaye bénédictine de Saint-Martin de Savigny (supprimée en 1779). Le village n'apparaît pas. L'habitat est sans doute disséminé.



Carte d'état major (1820-1866)

La carte d'état major du XIX<sup>e</sup> siècle, imprécise, montre toutefois un bourg bien constitué qui s'est développé au nord et à l'ouest de l'abbaye.

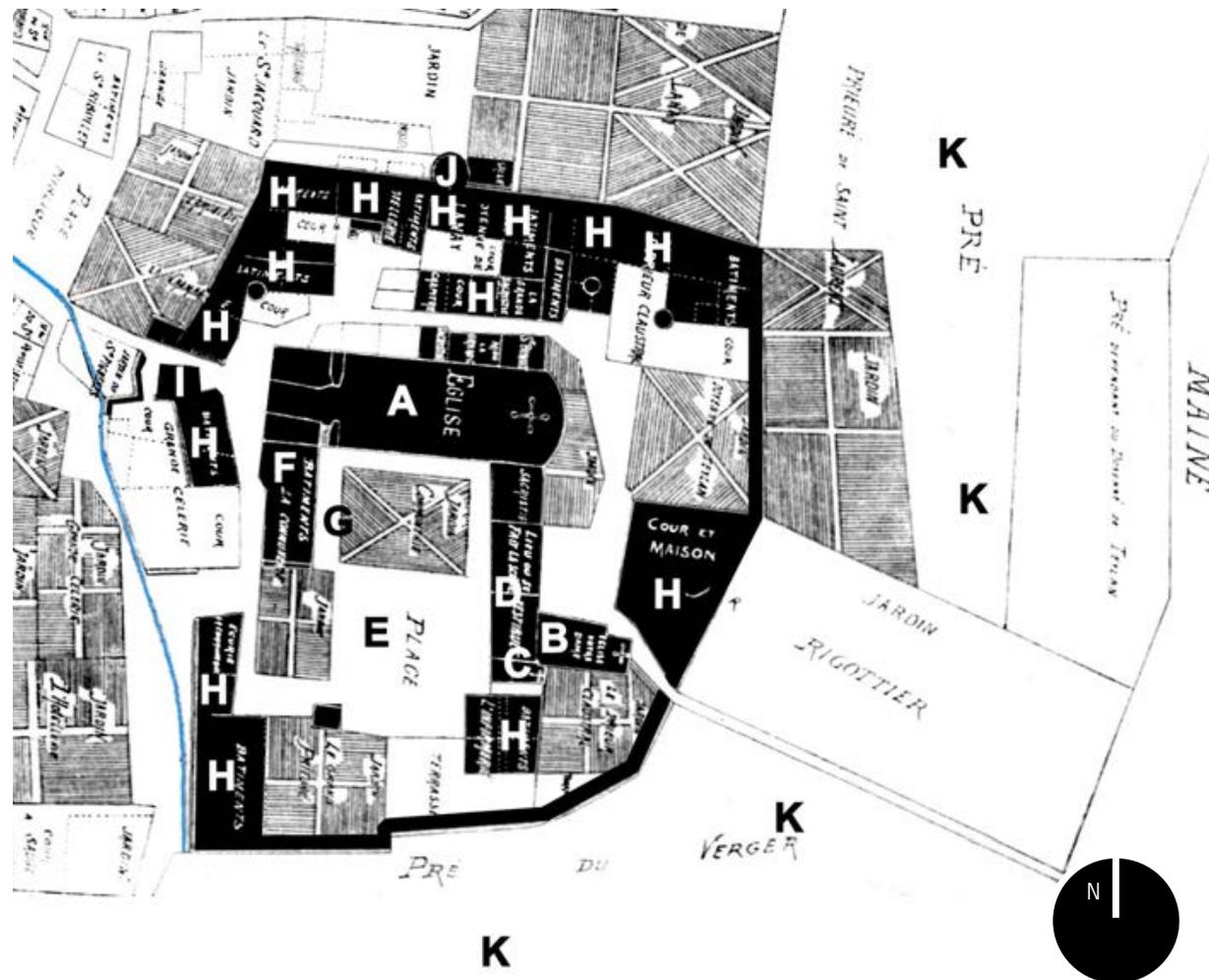


# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte

Dernier état de l'Abbaye vers 1793

- A** Abbatale Saint-Martin
- B** Eglise Notre-Dame
- C** Chapelle Saint-Léger, chapelle Saint-Jean et Saint-Paul
- D** Aile est : chapitre, dortoir et parloir
- E** Aile sud : réfectoire
- F** Aile ouest : Communerie
- G** Cloître
- H** Maisons canoniales
- I** Tour de l'Horloge
- J** Tour de Lanay
- K** Fossés

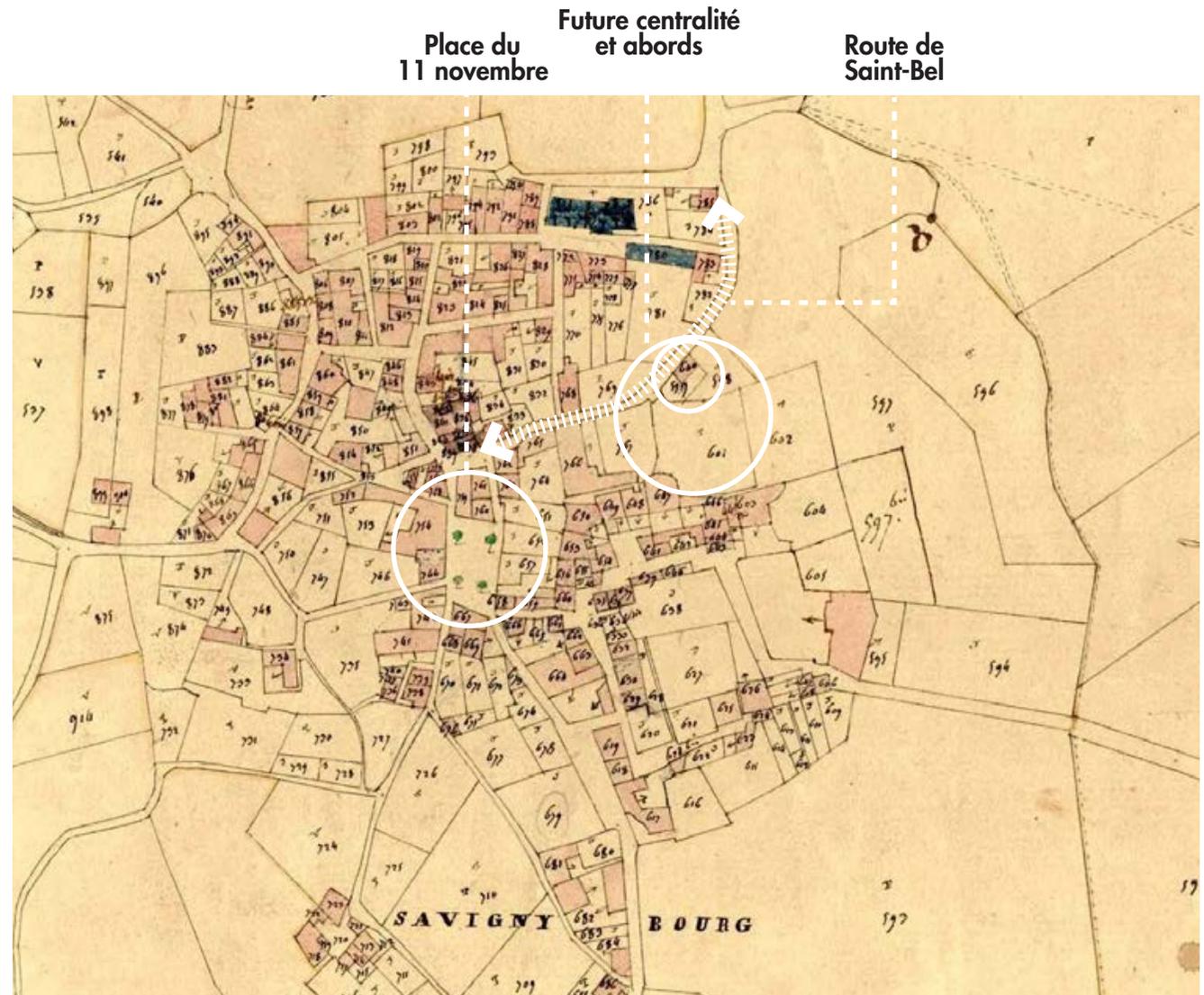


# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte

### + Zoom sur le centre-village et le projet de nouvelle centralité

> Au 18<sup>e</sup> siècle, les abords du bâtiment de la future centralité, isolé à l'entrée Est du centre-village, n'étaient pas construits. La frange Est bâtie du centre-village, au niveau de la route de Saint-Bel, était ainsi dessinée par d'autres bâtiments, aujourd'hui au coeur du centre-village.



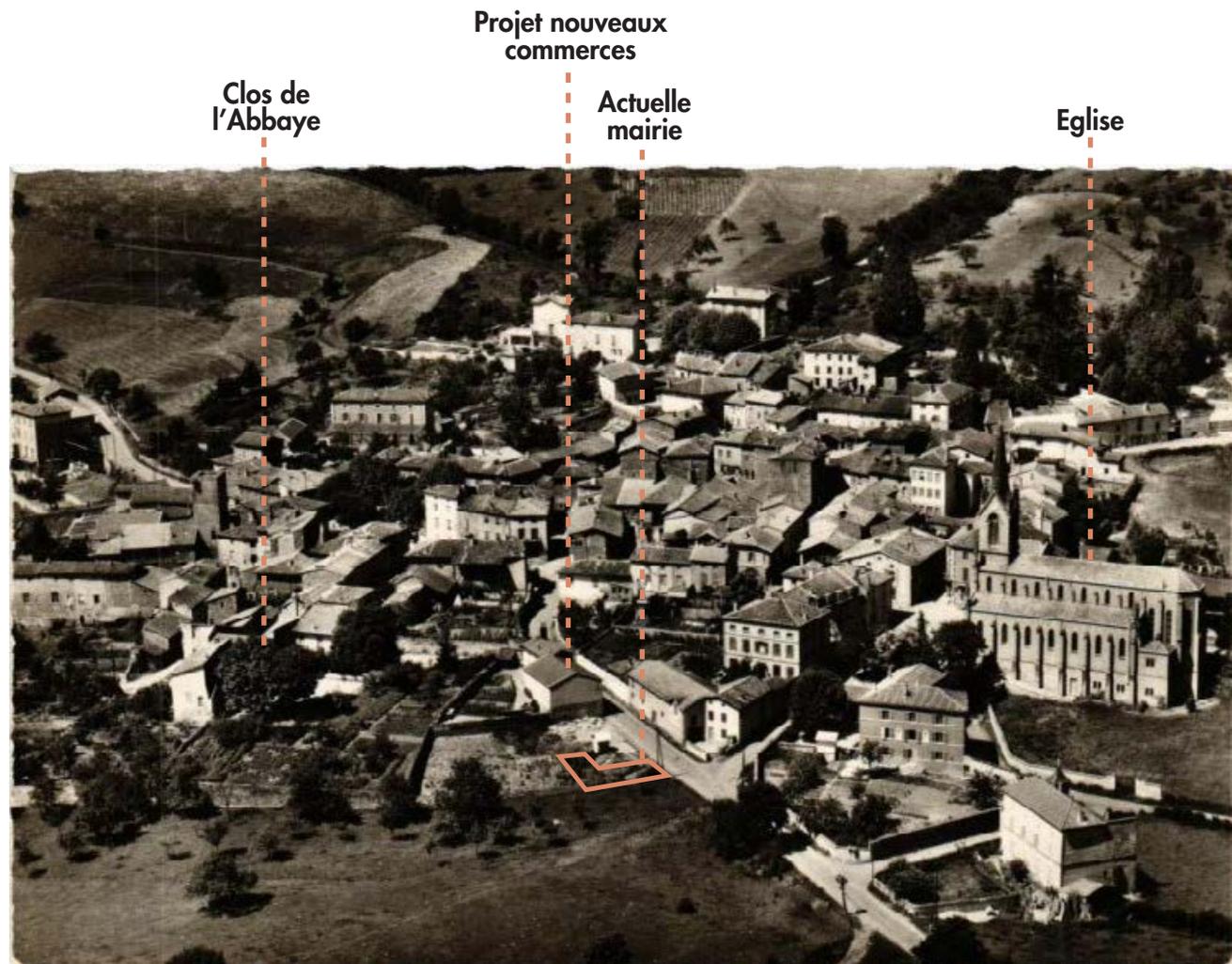
Cadastre napoléonien (années 1800)

# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte

### + Zoom sur le centre-village et le projet de nouvelle centralité

- > Les siècles suivants, de nouvelles constructions se sont établies le long de la route de Saint-Bel, soit en alignement de la route, soit en retrait avec des propriétés bordées de murs de clôture.
- > Une présence forte des murs de clôture des propriétés.
- > Un clos en terrasses jardinées.



Carte postale ancienne (début à moitié du 20<sup>e</sup> siècle). Des propriétés closes par des murs.

# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.1 Une dimension patrimoniale forte

### + Zoom sur le centre-village et ses espaces publics

> La place du 11 novembre, ancienne place centrale du village.

> Les abords de l'église : haie vive le long de la rue des rosiers et grands arbres.



Carte postale ancienne de l'église et de la place des rosiers



Carte postale ancienne de la place du 11 novembre : commerces et vie villageoise.

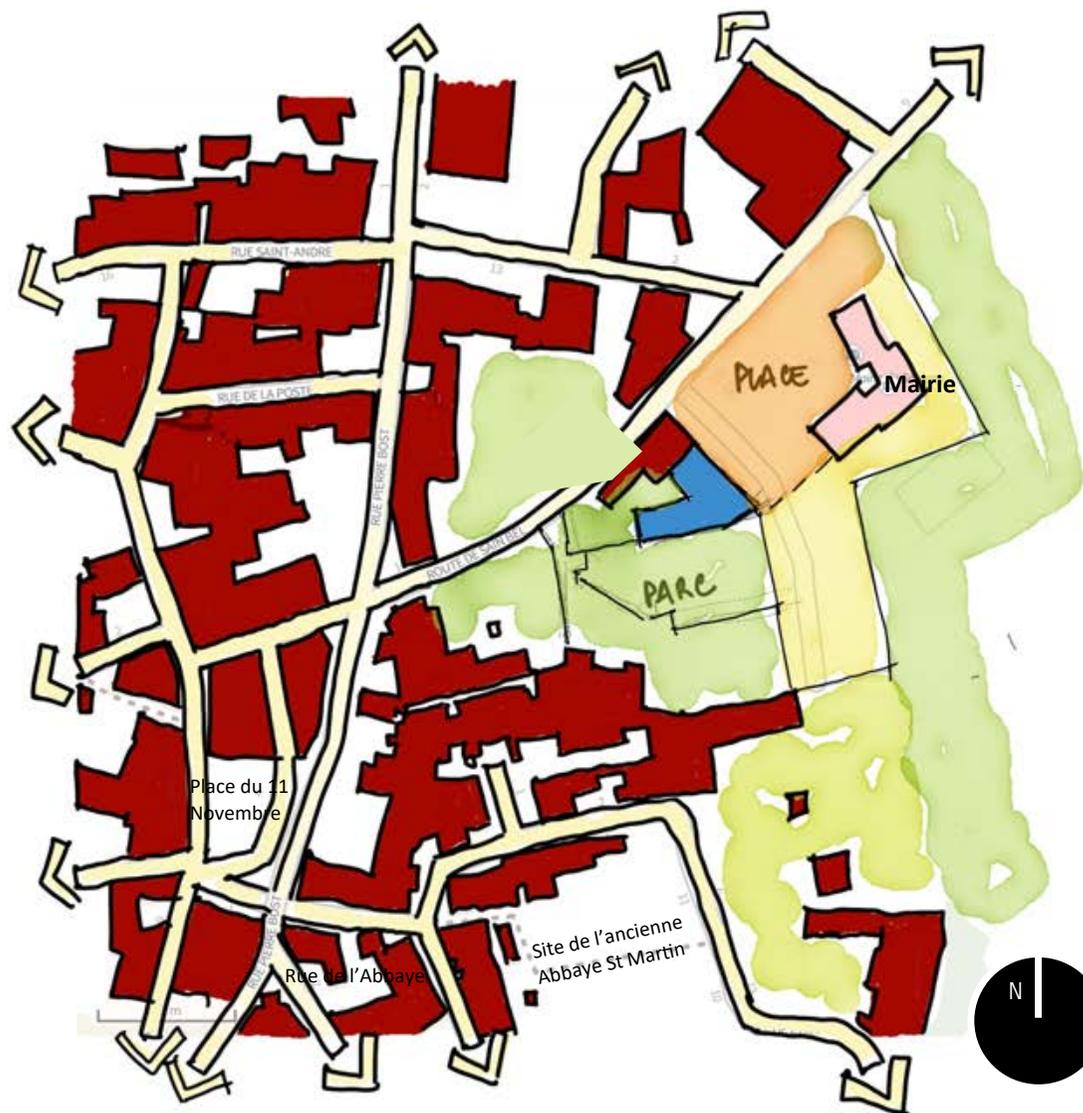
# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.2 Le tissu urbain

Des rues irrégulières dans leur tracé.

Des fronts de rue relativement continus (par le bâti et les murs en limites de parcelles) et des îlots plutôt ouverts.

Des espaces publics à l'échelle du bourg.



# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.3 Un réseau d'espaces publics dédiés au stationnement

### + Un réseau dense d'espaces publics

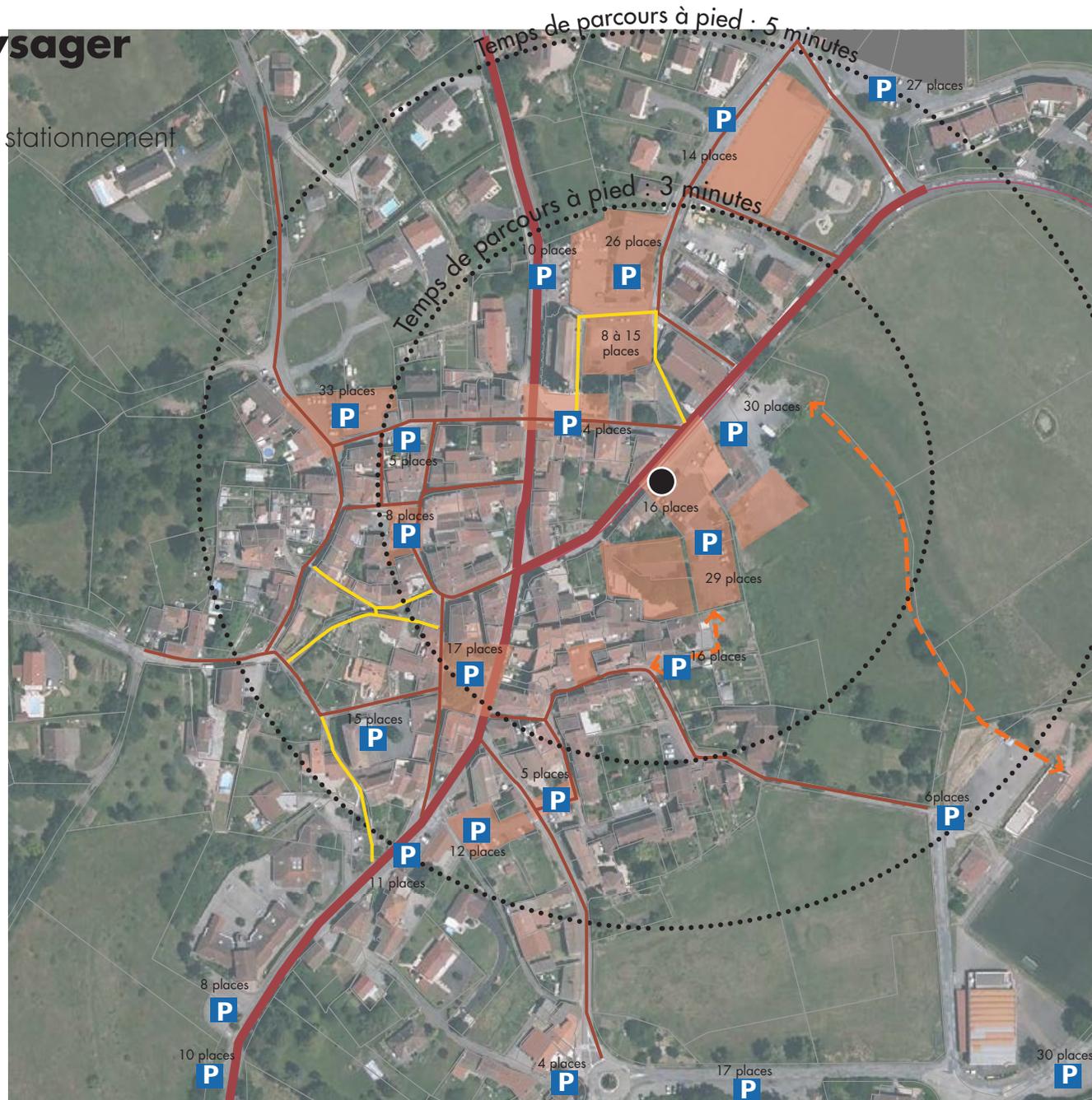
- > Places, placettes, clos...
- > Diversité de cheminements entre rues, ruelles et sentes piétonnes.
- Rues principales
- Rues secondaires/ruelles
- Sentes
- ←--> Projet d'ouverture de sentes

### + Des places minérales dédiées au stationnement

- > Des espaces publics majoritairement occupés par la voiture : plus de place de village à proprement parlé, support d'évènement de la vie locale.
- > Offre en stationnement public confortable avec 290 places dans le centre-ville :
  - une partie occupée par les habitants riverains, notamment dans le centre ancien ;
  - l'autre plutôt utilisée de façon temporaire pour se rendre aux commerces, services et équipements (cimetière, église, mairie...).
- > Des parkings pas toujours formalisés, avec un potentiel de places plus important (parking de la mairie, parking de l'église).
- > Des surfaces largement minérales, imperméables, peu plantées, participant aux îlots de chaleur.

### + Des distances courtes

- > Temps de parcours inférieurs à 5 minutes dans le centre-village.



# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.3 Un réseau d'espaces publics dédiés au stationnement

### + Le maillage de places publiques

1. Terrain Rouge
2. Place des rosiers
3. Place de l'église
4. Place du 8 mai
5. Clos de l'Abbaye
6. Place de la Font Porée
7. Place de la République
8. Place du 11 novembre
9. Place de l'Abbaye
10. Place des Moines
11. Place des Résistants



**2.** Place des Rosiers  
Enrobé de voirie omniprésent, plantations vieillissantes malmenées par des tailles répétées et sévères, notamment les arbres. Absence de mise en valeur de l'église.



# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.3 Un réseau d'espaces publics dédiés au stationnement



- 5.** Clos de l'Abbaye  
Une large allée centrale en enrobé traverse le jardin du clos de l'Abbaye, alors qu'il n'y a quasiment aucun passage de véhicules.



- 4.** Place du 8 mai  
Enrobé de voirie omniprésent, usage principalement de stationnement, surfaces perméables quasi inexistantes.



- 8.** Place du 11 novembre  
L'ancienne place centrale et commerçante transformée en parking, totalement recouvert d'enrobé, sans surface perméable pour laisser les pieds des vieux platanes respirer.

# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.5 Un village au croisement des chemins

### + Un village desservi par un maillage dense de chemins pédestres et cyclables

-  Chemins pédestres de randonnée (PDIPR)
-  Boucle cyclotouristique « Entre Brévenne et Turdine »
-  Sentier VTT Grande Traversée du Rhône
-  Sentier VTT Grand Tour des Monts du Lyonnais

### + Une dimension touristique à intégrer dans la réflexion globale

- > Penser à des aménagements pour la pause des randonneurs à pied ou à vélo.
- > Un pôle commerçant qui peut être mise en valeur dans l'offre touristique du territoire (restaurant/boulangerie).



# 1. Contexte urbain et paysager à l'échelle du village

## 1.6 Grands enjeux du centre-village

### + Conforter les continuités piétonnes dans le centre

pour encourager les déplacements à pied, renforcer le réseau de chemins pédestres/cyclables et limiter la présence de la voiture.

- > Apaiser la circulation automobile.
- > Créer des profils de rue partagée, où le piéton est prioritaire.
- > Planter les pieds de façades quand l'espace le permet pour accompagner les déplacements/valoriser le patrimoine bâti.

### + Adapter l'espace public au changement climatique et améliorer le cadre de vie

- > Limiter les grandes zones d'enrobé et de parkings imperméables.
- > Désimperméabiliser et végétaliser, infiltrer les eaux de pluie.
- > Ombrager avec des arbres.

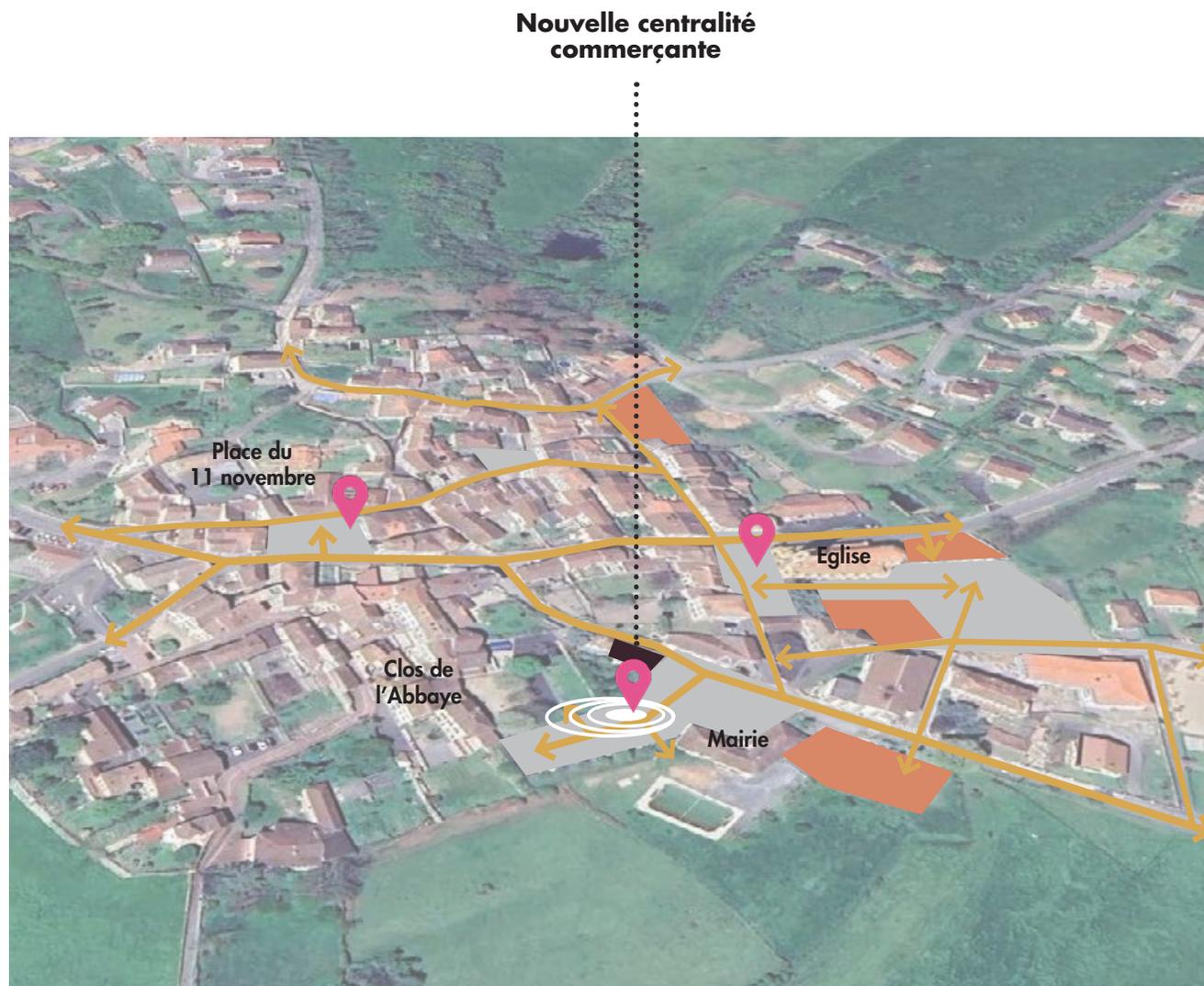
### + Offrir un lieu de vie attractif, fédérateur et apaisé

- > Un pôle de commerces de proximité/marché, vivant et fonctionnel.
- > Un espace apaisé à dominante végétale, à distance des voitures, lieu de rencontres, de détente et d'évènements de la vie villageoise.

### + Mettre en valeur les places dans le schéma touristique du village

### + Optimiser l'offre de stationnements

- > Mieux signaler/faire connaître l'importante offre de stationnements sur la commune.
- > Mieux formaliser les places de stationnement pour optimiser l'espace disponible.



## Partie 2 . Les espaces publics du nouveau centre

## 2. Diagnostic paysager à l'échelle du site

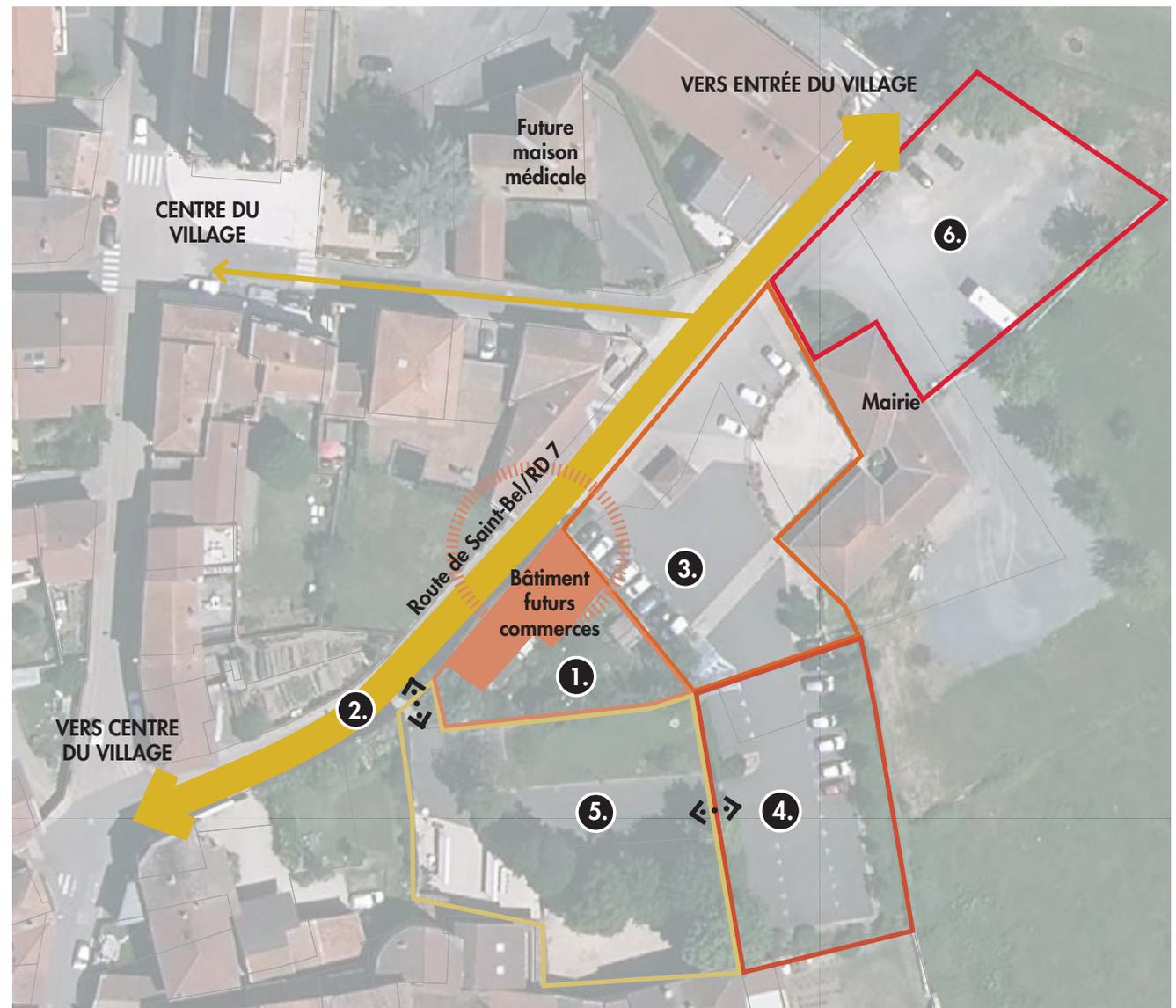
### 2.1 Fonctionnement global

#### + Une position stratégique en entrée de centre-village

- > Rôle d'accueil
- > Vitrine du village

#### + Un site composé de plusieurs entités

- 1. La parcelle 169**
  - > Ancien terrain privé et ses bâtiments rachetés par la Commune.
  - > Terrain clos de murs, accueillant un jardin.
  - > Espace fonctionnant jusqu'à présent « sur soi ».
- 2. La route de Saint-Bel**
  - > Rue structurante et passante permettant d'entrer/sortir du village.
- 3. La place du 8 mai**
  - > Espace de stationnement.
  - > Parvis/devanture de la mairie.
  - > Espace ouvert sur la route de Saint-Bel.
  - > Présence de l'ancienne bascule.
- 4. Le parking-place du marché**
  - > Espace retiré à l'arrière de la mairie, moins visible, fonctionnant comme un arrière, une impasse.
  - > Espace de stationnement complémentaire.
  - > Desserte du restaurant le Clos de l'Abbaye.
  - > Marché hebdomadaire vendredi après-midi.
- 5. Le Clos de l'Abbaye**
  - > Ecrin jardiné, ombragé et clos, intimiste.
  - > Espace « privatisé » par le restaurant, sans usage public.
  - > Terrasse du restaurant, voirie de desserte, entrée sur la route de Saint-Bel.
- 6. Le parking de la mairie**
  - > Vaste espace d'environ 1 100 m<sup>2</sup>.
  - > Actuellement sous-utilisé, mais maison médicale à venir.
  - > Aucune place formalisée, potentiel sous-exploité.



## 2. Diagnostic paysager à l'échelle du site

### 2.2 Atouts

#### + Des arbres existants

-  > Alignement structurant et sujets isolés à conserver.
- > Conditions d'existence pas toujours optimales (pied d'arbre imperméabilisé et taille sévère).
-  > Arbres du clos à maintenir (marronnier, platanes, sapin...) pour leur belle stature et leur ombrage.

#### + Des surfaces végétalisées

-  > Zones enherbées et jardin du bâtiment acheté (300 m<sup>2</sup>).
- > Environ 800 m<sup>2</sup>, soit 27 % de la surface.
- > Infiltration de l'eau, rafraîchissement de l'air.

#### + Vues sur le paysage

-  Points de vue sur l'église et le paysage environnant de qualité à valoriser.

#### + Des murs qui structurent l'espace

-  > Des espaces cadrés par les murs du bâti ou des parcelles.
- > Qualité variable des murs (pierres, parement...).

#### + Des accès existants

-  > Parcelle du clos de l'Abbaye desservie par deux entrées, côté rue et place du marché.
-  > Escalier menant au city-stade, espace de vie de la commune.

#### + Des espaces de détente

-  > Terrain stabilisé pour jouer à la pétanque, à l'ombre des arbres.
-  > Terrasse du restaurant «Le Clos de l'Abbaye»

#### + Départ de randonnées

-  > Panneau de départ de randonnées (PDIPR).
- > Abords à mieux qualifier.



## 2. Diagnostic paysager à l'échelle du site

### 2.2 Atouts



1. Vue sur le clocher de l'église intéressante mais parasitée par des panneaux de signalisation.



2. Vue en surplomb sur les coteaux du Lyonnais.



3. Vue traversante depuis la route de Saint-Bel vers les coteaux environnants.



Rôle structurant du bâtiment concerné par le projet de nouvelle centralité (limites de l'espace et entrée dans le village).



De grands arbres ombragent le clos de l'Abbaye.



Le jardin du clos de l'Abbaye qui accueille notamment la terrasse du restaurant et un terrain pour jouer à la pétanque, présente un fort potentiel pour créer un lieu de vie villageoise, à distance des voitures, ombragé par les arbres.



## 2. Diagnostic paysager à l'échelle du site

### 2.3 Points d'amélioration



Identité minérale de la place du 8 mai, dédiée au stationnement. Les voitures se garent aujourd'hui au pied du bâtiment.



Privatisation de la parcelle publique : pas de continuité piétonne intra-îlot.



Pas d'accroche vers le centre-village.

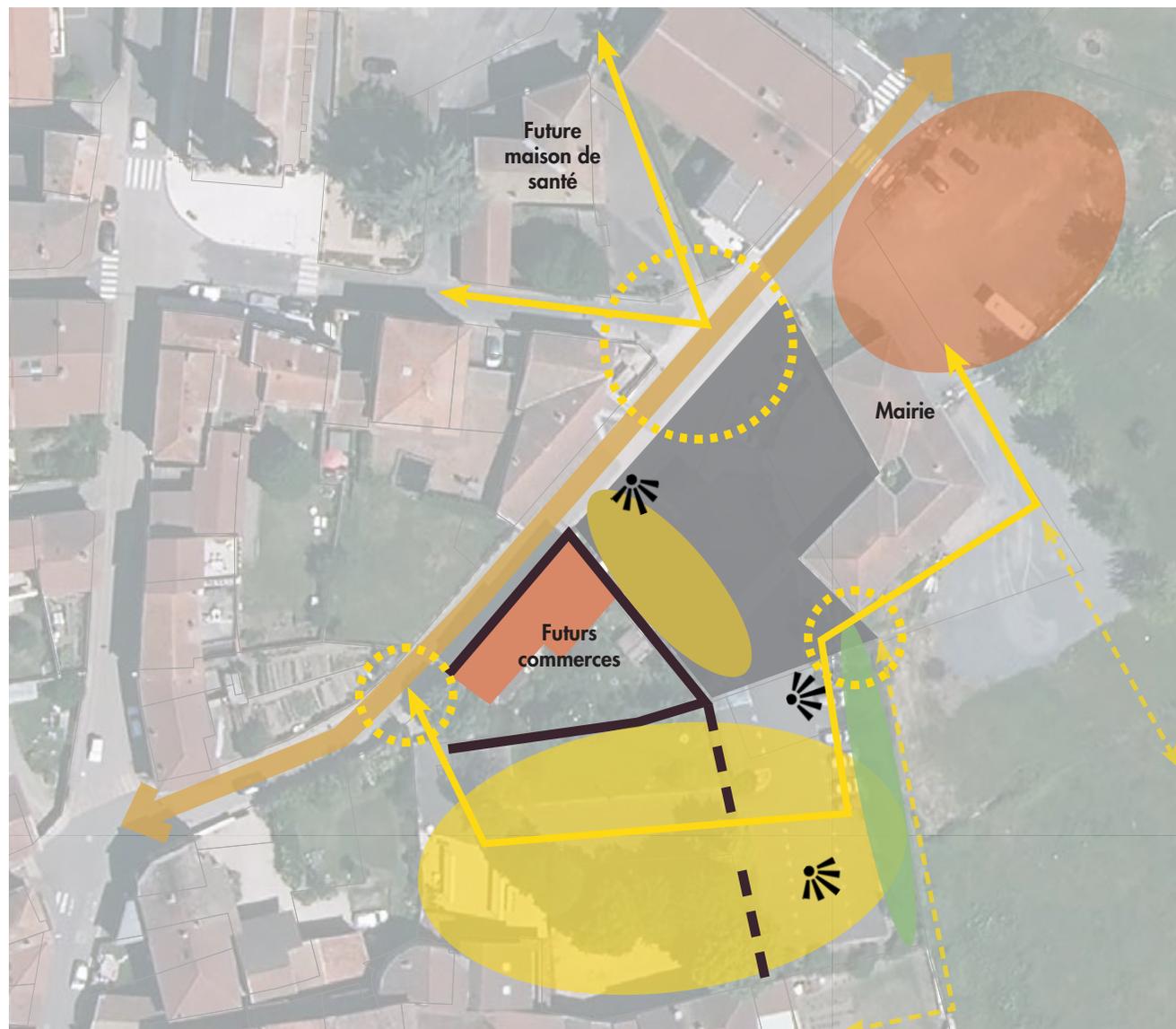


Haies persistantes et portail fermant physiquement et visuellement l'espace.

## 2. Diagnostic paysager à l'échelle du site

### 2.4 Synthèse et enjeux des espaces publics du nouveau centre

-  Apaiser la circulation automobile sur la Route de Saint-Bel
-  Développer/appuyer le maillage piétonnier
-  Développer de nouveaux sentiers piétons
-  Appuyer le caractère végétal du clos en le prolongeant sur l'actuel parking du marché et en ouvrant l'espace. Créer un vrai lieu de vie, ouvert à tous, propice aux événements de la vie locale.
-  Qualifier cet espace comme «espace public» : atténuer le caractère routier de la place en repensant le stationnement et les revêtements et en augmentant la présence du végétal.
-  Appuyer cette zone de stationnement prioritaire, mieux dessinée pour optimiser le nombre de places
-  Valoriser les vues sur le patrimoine bâti et paysager du village
-  Marquer les connexions avec les différents lieux de vie du village
-  Conserver et prolonger des limites franches (murs, murets) pour structurer les espaces
-  Préserver la bande plantée et l'alignement d'arbres structurants
-  Mettre à distance les futurs commerces/services du nez des voitures afin de valoriser les façades et offrir une attractivité aux commerces

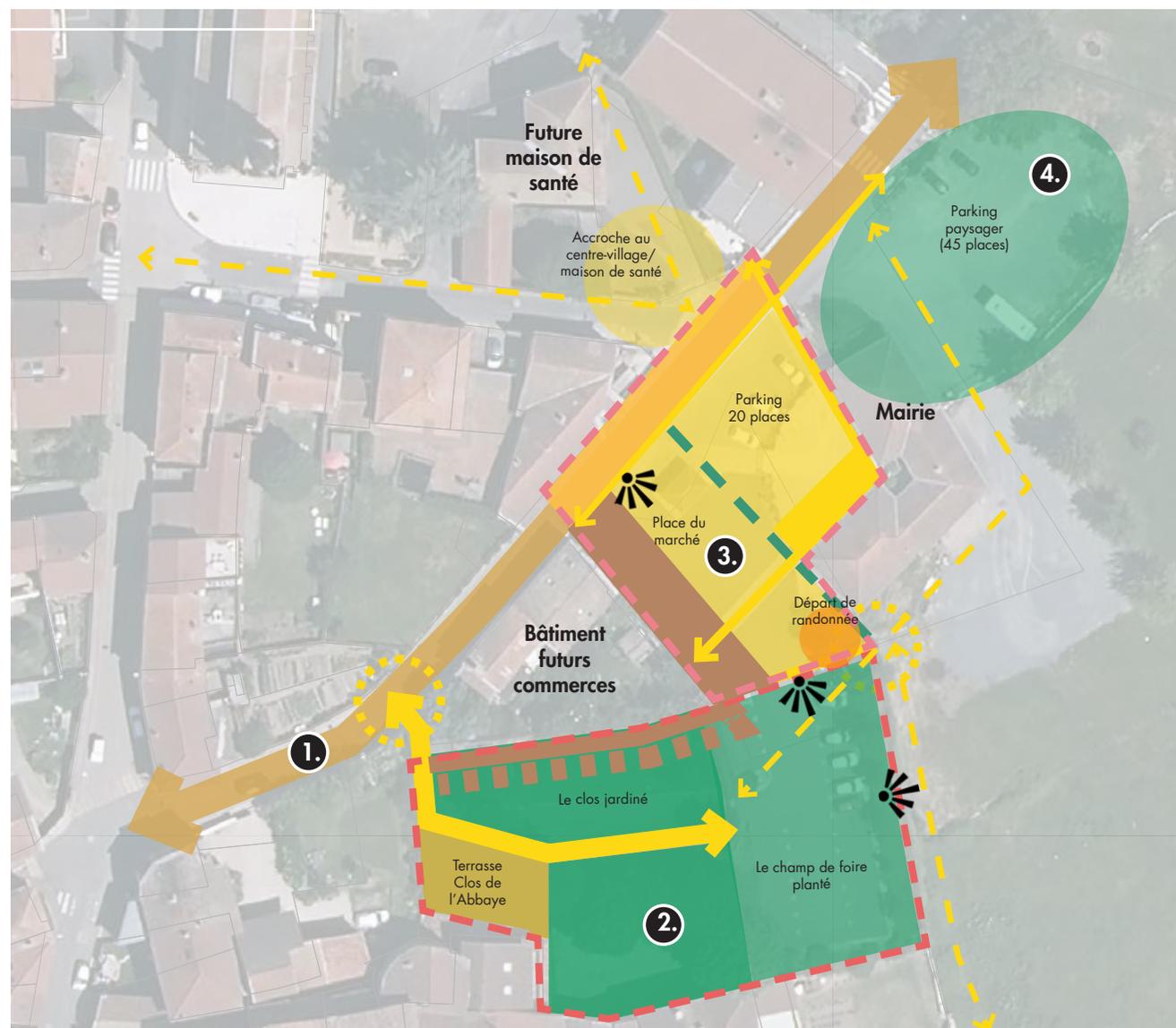


### 3. Objectifs programmatiques à l'échelle du site

#### 3.1 Pistes d'orientations d'aménagement des espaces publics du nouveau centre

##### + Grandes entités

- 1.** La route de Saint - Bel apaisée : aménagement en profil partagé, zone 30 (élargissement des zones piétonnes). Plantations en pied de façade de façon ponctuelle quand l'espace le permet.
- 2.** La place-jardin du village : lieu de rencontre et de vie du village mêlant divers usages (terrasses de restaurants et commerces, évènements divers comme brocante ou fête des conscrits, pause quotidienne, jeux, terrain de pétanque...) dans un cadre plus ou moins ombragé et végétalisé. Deux grandes parties :
  - le clos jardiné : espace plus ombragé et cadré par les murs du clos ; desserte technique du restaurant ; terrasse pour les nouveaux commerces ;
  - le champ de foire planté : un espace plus ouvert et dégagé, ponctué de poches de végétation, avec un accès carrossable limité pour la tenue d'évènements ; espace de jeux libres (vélo, ballon) ; terrasse belvédère.
- 3.** La place commerçante de Savigny : accroche et entrée dans le centre-village, accueil des habitants et des clients, place du marché hebdomadaire, mise en valeur des façades et des commerces (terrasses par exemple), desserte de la mairie, stationnement des commerces et de la mairie...  
Deux grandes parties :
  - le parking de la mairie, des commerces et du restaurant, pouvant accueillir quelques étaux du marché ;
  - la place du marché : espace apaisé sans voiture, plutôt minéral, valorisant les commerces et les façades, carrossable pour la tenue des marchés.
- 4.** Le parking d'entrée de centre-village : poche de stationnements principale de la nouvelle centralité commerçante/maison médicale - 45 places.



### 3. Objectifs programmatiques

#### 3.2 Inspirations et références

##### + La route de Saint-Bel apaisée



Profil de voie partagée (20 km/h) et plantations des pieds de murs.



Plateau surélevé traversant venant accrocher les différentes places et rues.



Plantation ponctuelle de pieds de murs avec des plantes grimpantes et des vivaces.



Rue de village en zone partagée, sens unique, mise à distance des piétons par des bandes plantées.



Plateau pavé où le piéton est prioritaire sur la voiture.

### 3. Objectifs programmatiques à l'échelle du site

#### 3.2 Inspirations et références des espaces publics du nouveau centre

##### + La place jardin du village



Place en stabilisé ponctuée de massifs plantés, mobilier d'assise intégré.



Terrains de pétanque formalisés par des massifs plantés et ombragés par des arbres.



Aire de jeux et lieu de pause à l'ombre des arbres.



Lieu de convivialité aménagé simplement.



Devanture de commerces avec terrasse de café.



Devanture de restaurant végétalisée.

### 3. Objectifs programmatiques à l'échelle du site

#### 3.2 Inspirations et références des espaces publics du nouveau centre

##### + La place commerçante



Stationnements végétalisés offrant une esthétique plus douce au parking.



Poche de stationnement en coeur de village traitée de façon différenciée et plantée.



Revêtements perméables pour le stationnement (pavés à joints enherbés, dalle béton engazonnée...).



Place de stationnement matérialisée par joint de dilatation enherbé.

## Partie 3 . L'îlot du nouveau centre

## 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

### 4.1 Etat des lieux - situation

6 route de Sain-Bel  
parcelle D169  
surface : 555m<sup>2</sup>

#### *extrait étude EGIS conseil*

Le bâtiment est implanté en front de rue, le long de la Route de Saint Bel, un axe de passage important ainsi que le long de la place de la Mairie. Il bénéficie d'une bonne visibilité et centralité.



Photo : Marie LEMOUZY - CAUE RM

## 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

### 4.1 Etat des lieux - situation

#### Inscription spatiale du bâti :

Un positionnement en front de rue et en fond de place.

Une continuité des murs en limite de rue.

Un épannelage de deux volumes en harmonie avec la pente.

#### extrait étude EGIS conseil

#### Observation général sur le bâti :

Un ensemble immobilier disposant de circuits internes complexes par l'imbrication des deux bâtiments.

Une typologie de bâtiment marquée avec de nombreuses différences de niveaux et de petits espaces.

Un bâtiment en état général moyen, nécessitant des travaux de réhabilitation.

Les murs et planchers ne sont pas isolés, la toiture et les menuiseries extérieures sont intégralement à remplacer pour garantir une performance énergétique satisfaisante.

L'ensemble bâti est composé de deux bâtiments accolés qui requièrent une réhabilitation importante pour les transformer en logements collectifs.



## 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

### 4.2 Etat des lieux - relevé : les détails



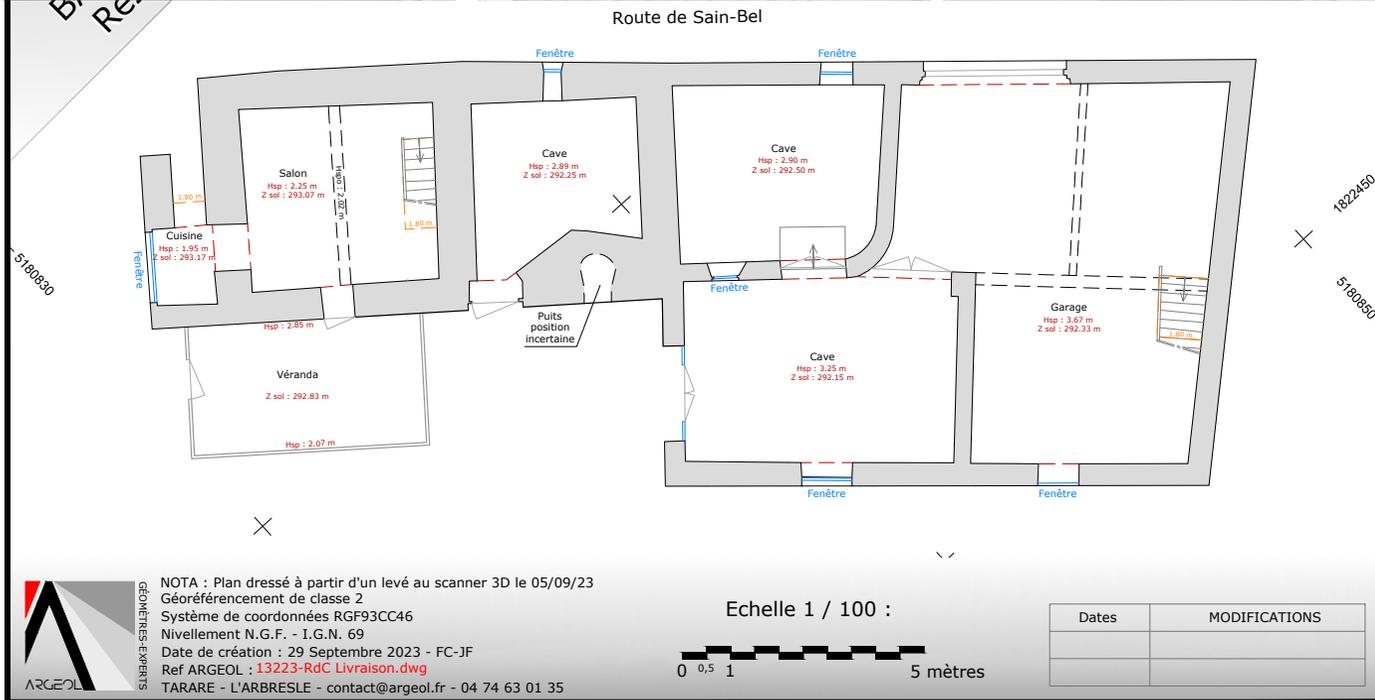
## 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

### 4.2 Etat des lieux - relevé : le jardin



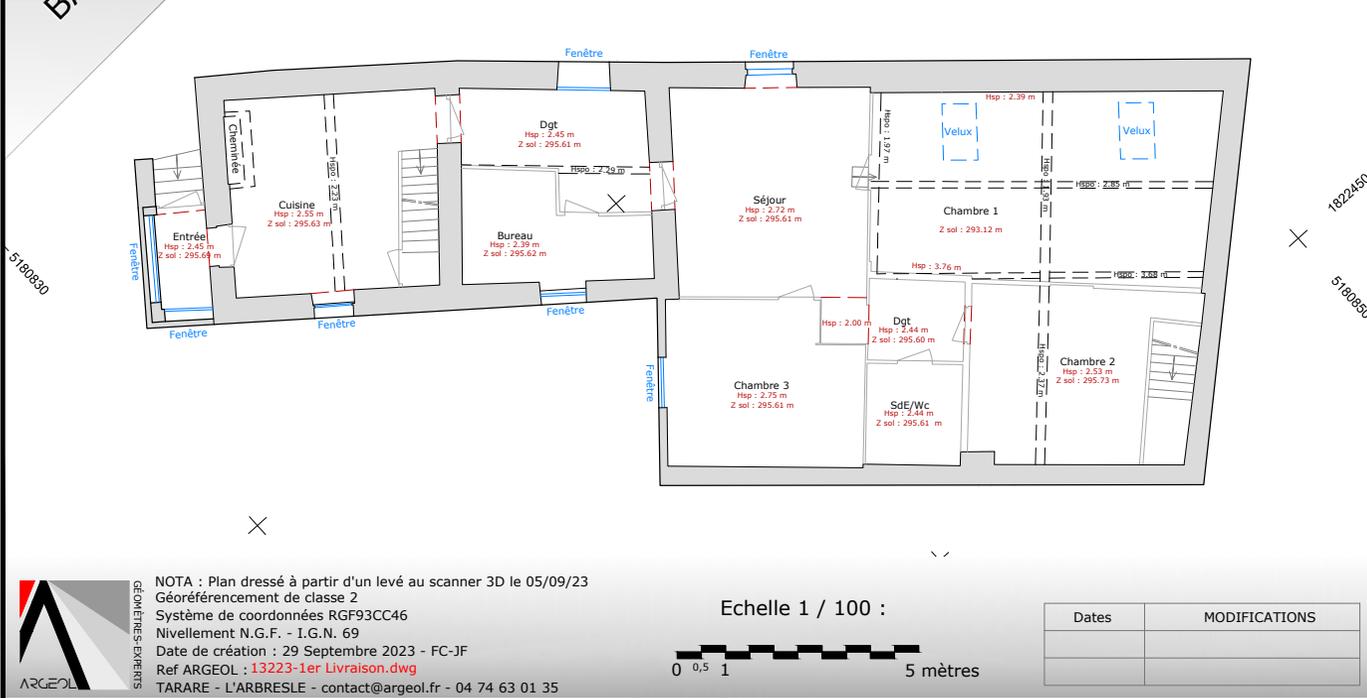
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : le rez-de-chaussée



# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

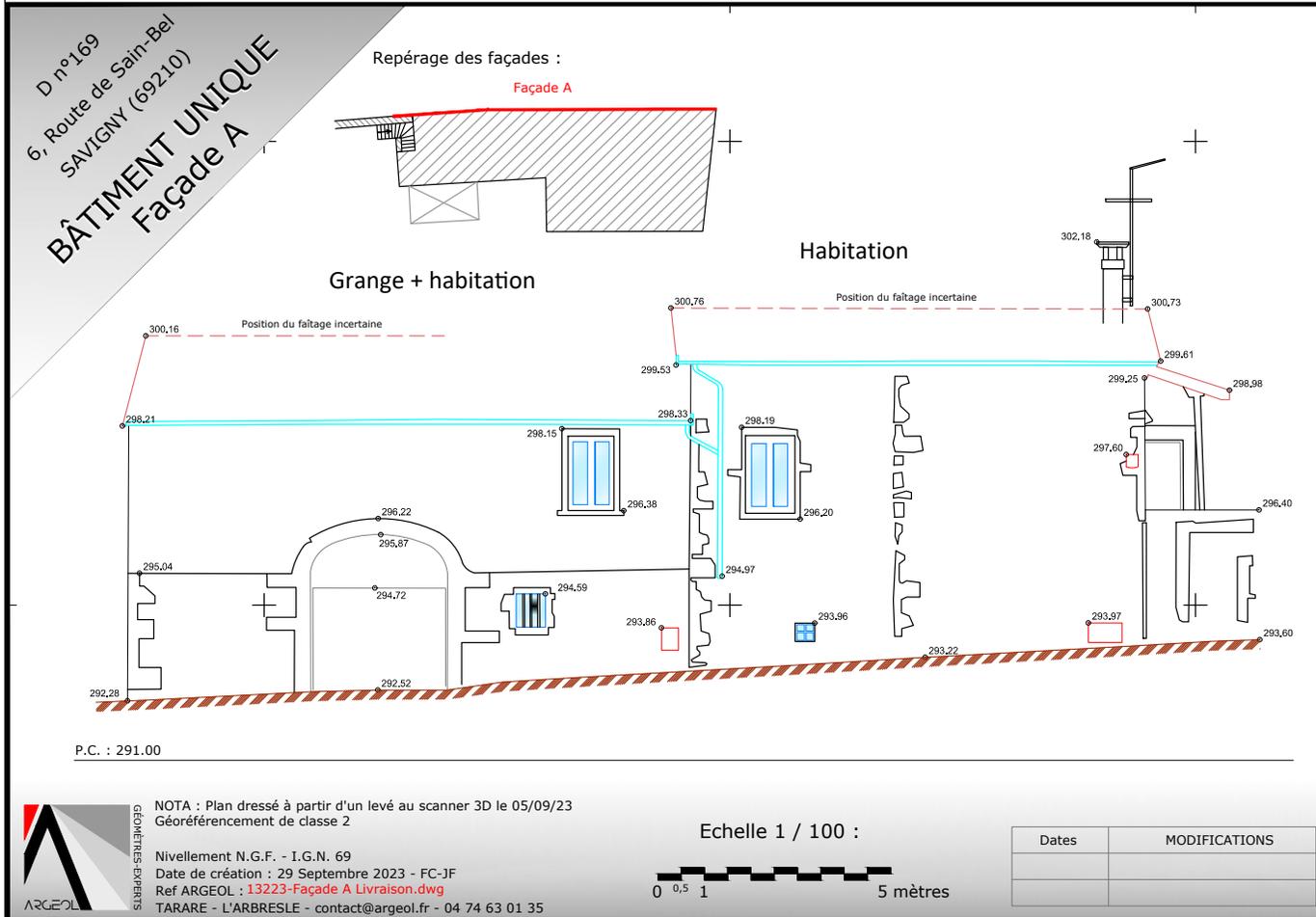
## 4.2 Etat des lieux - relevé : l'étage 1





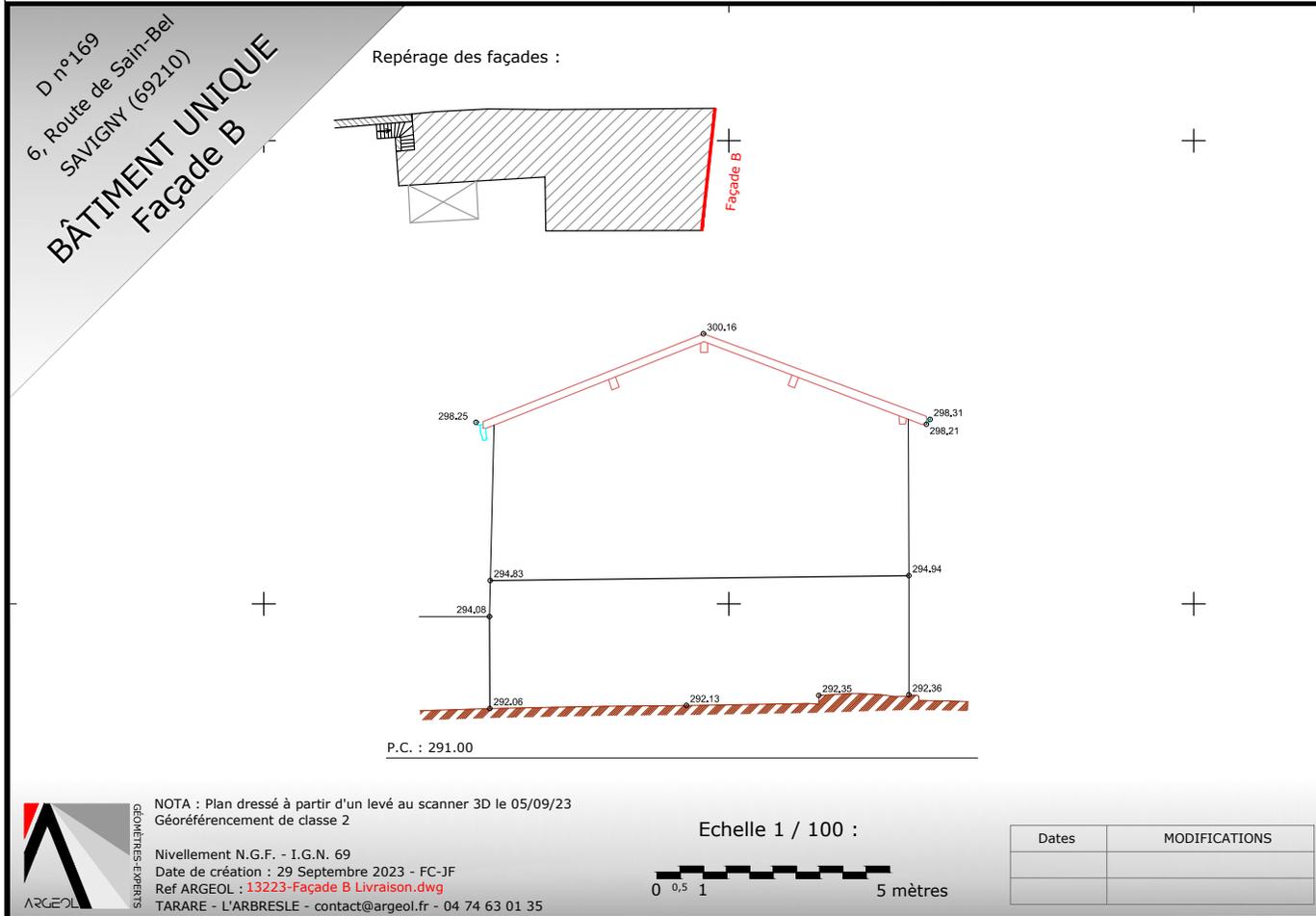
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade sur route de Sain-Bel



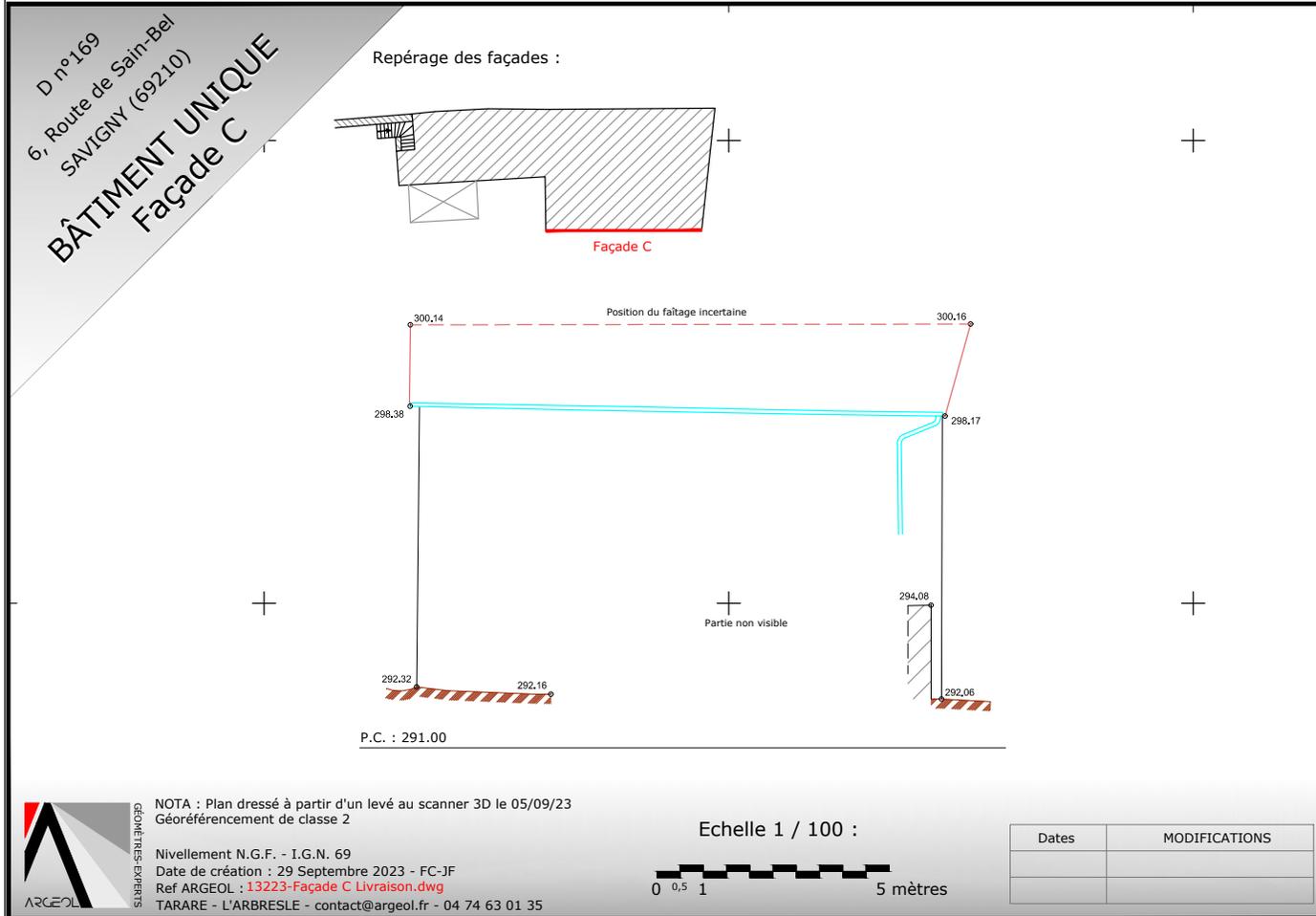
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade pignon sur la place du 8 mai 1945



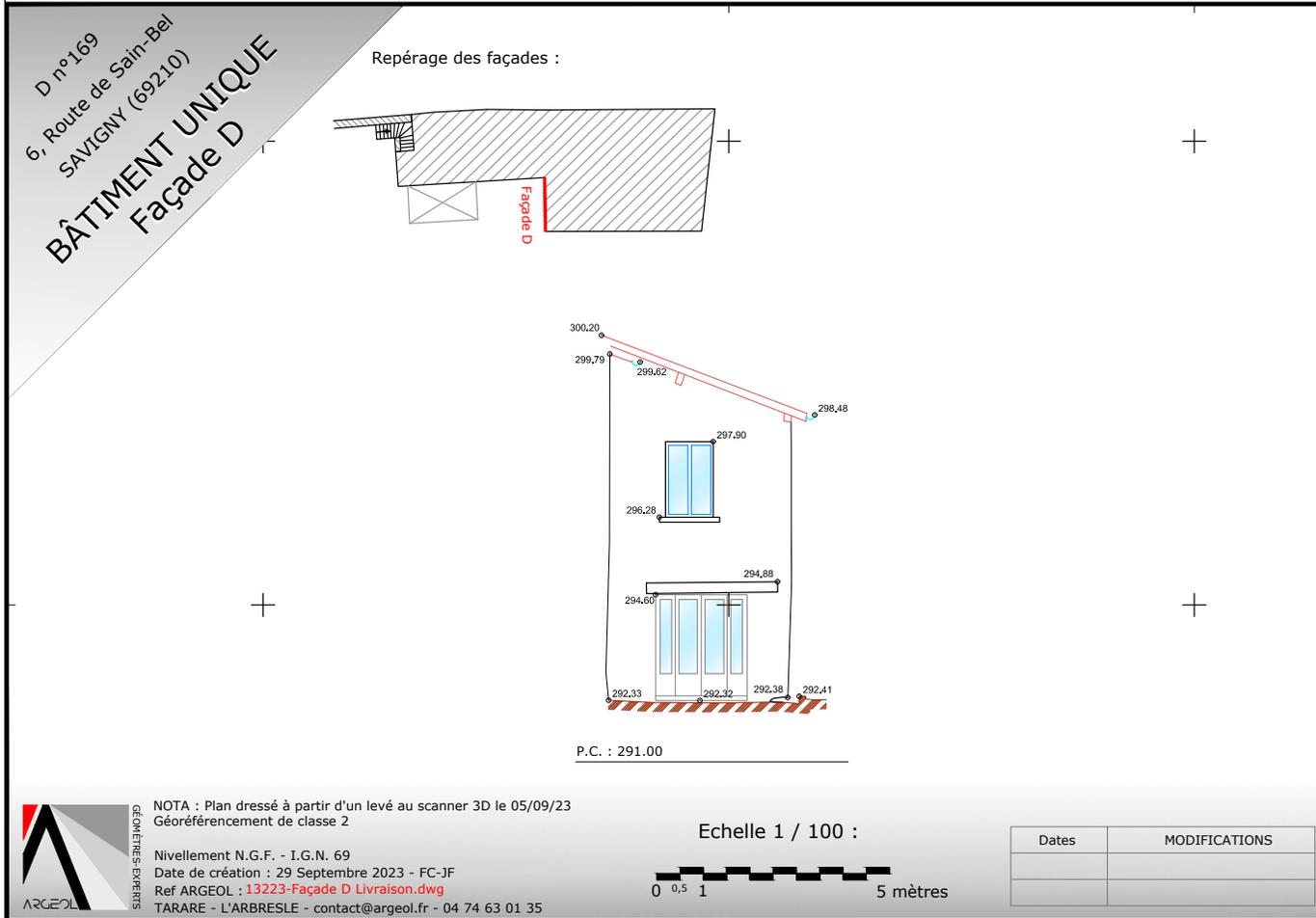
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade pignon sur jardin



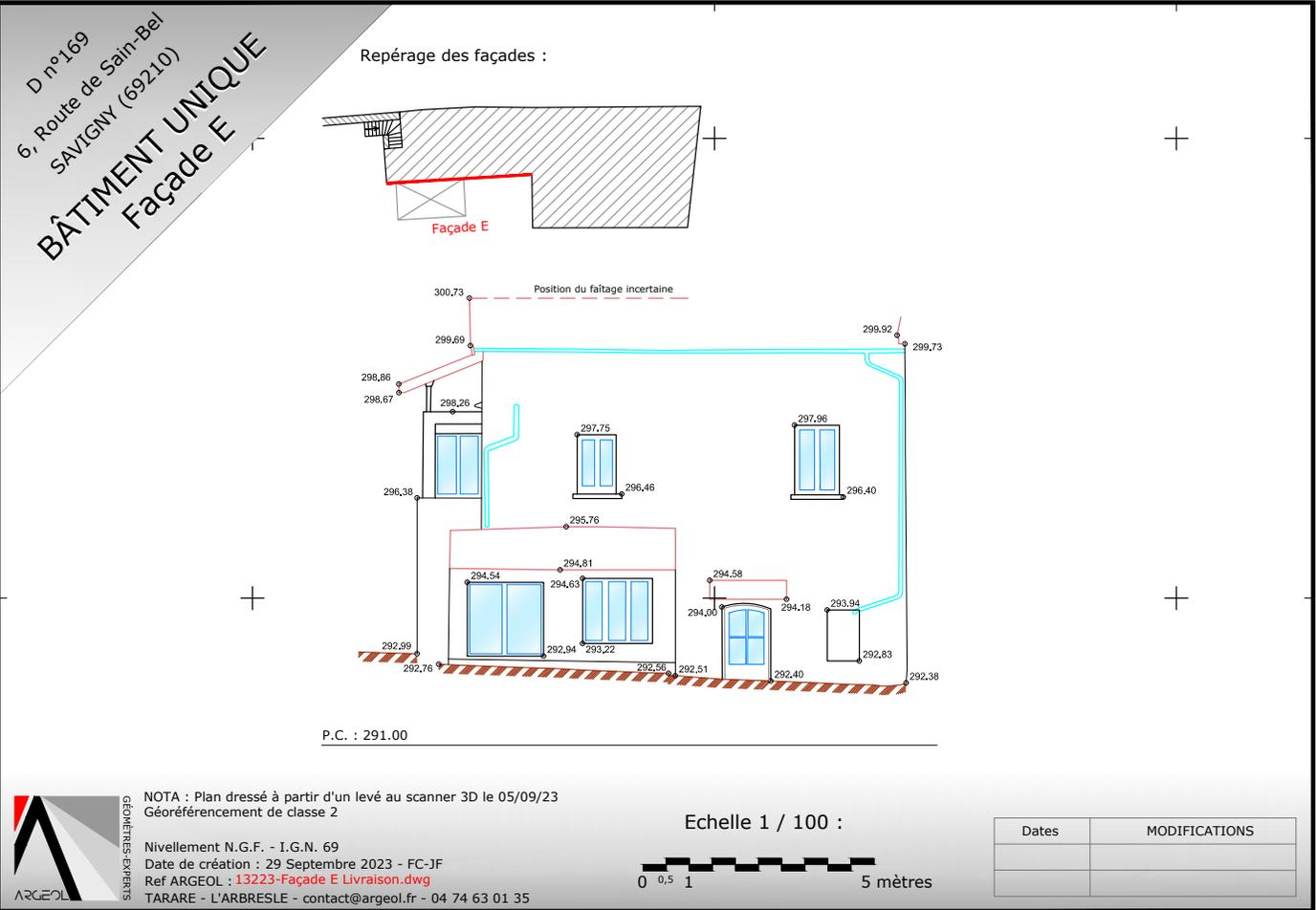
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade en retour sur jardin



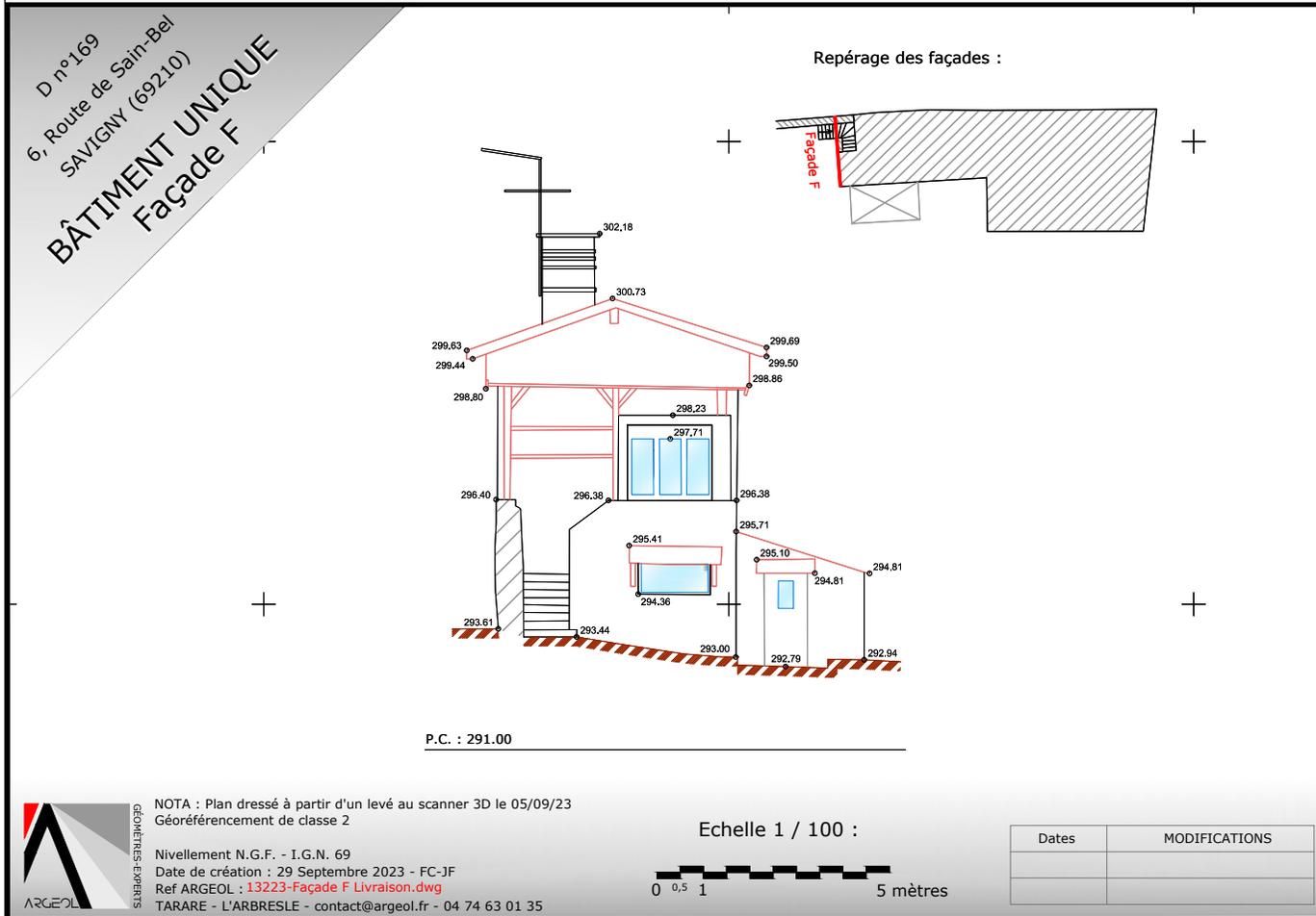
# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade sur jardin



# 4. Contexte urbain et architectural de l'îlot du centre

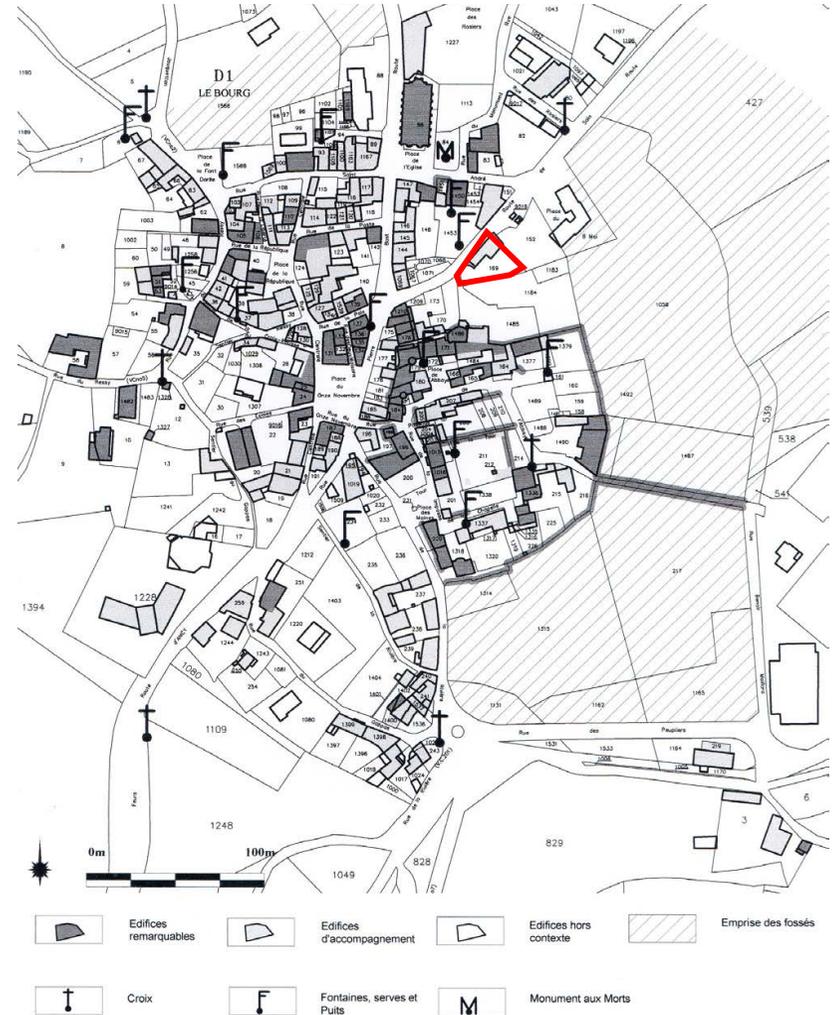
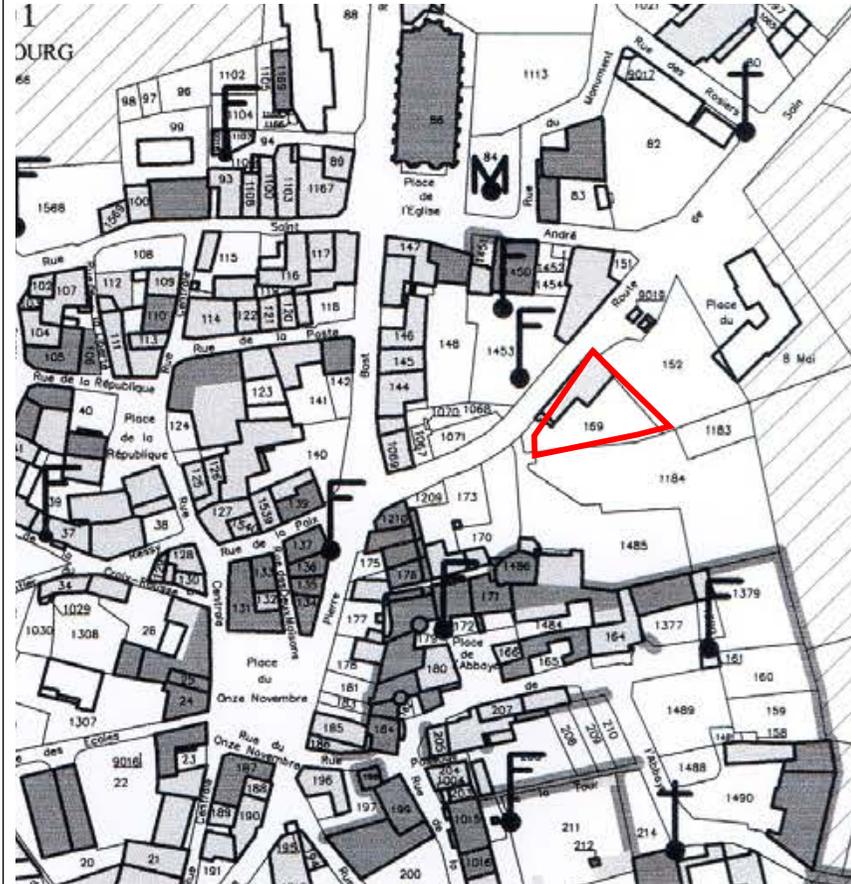
## 4.2 Etat des lieux - relevé : la façade pignon sur l'entrée de la bâtisse



# 5. Contexte réglementaire

## 5.3 la ZPPAUP

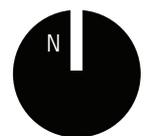
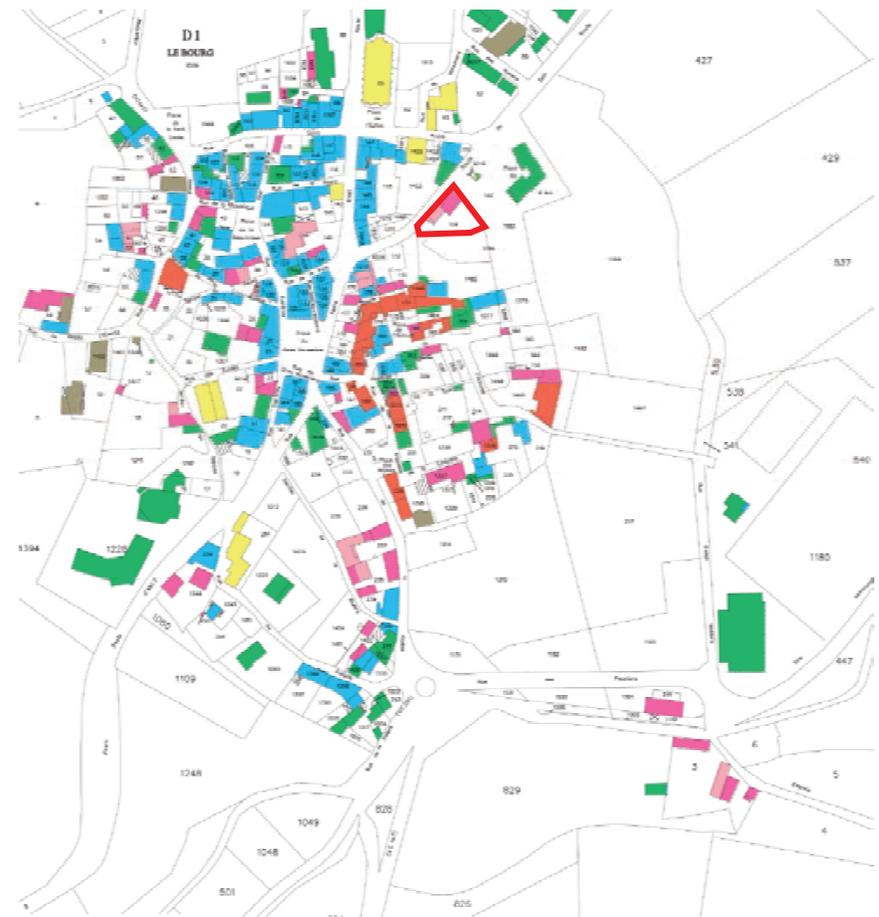
Les deux volumes de l'immeuble sont classés dans la catégorie :  
« édifices d'accompagnement »



# 5. Contexte réglementaire

## 5.3 la ZPPAUP

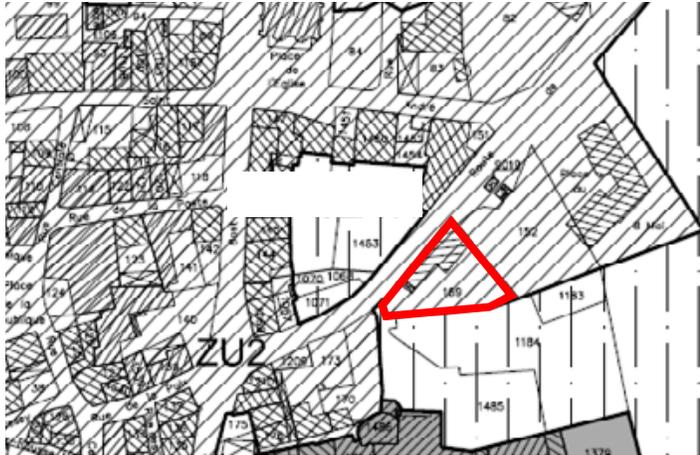
Les deux volumes de l'immeuble sont classés dans la catégorie « maisons à caractère rural » pour la maison et dans « bâtiments ruraux » pour la grange.



Carte des modèles de l'architecture traditionnelle

# 5. Contexte réglementaire

## 5.3 la ZPPAUP



### Patrimoine- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Secteur AC4 Protection du patrimoine architectural urbain et paysager- Zonage ZU2 (extraits) :

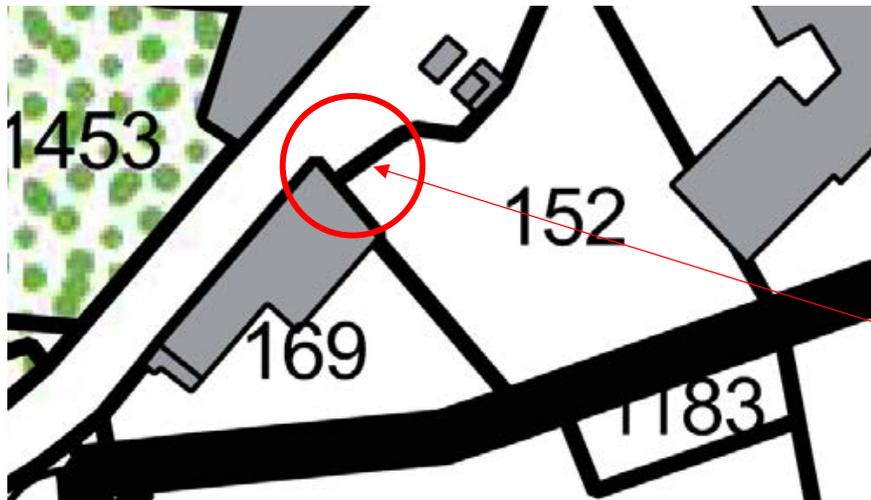
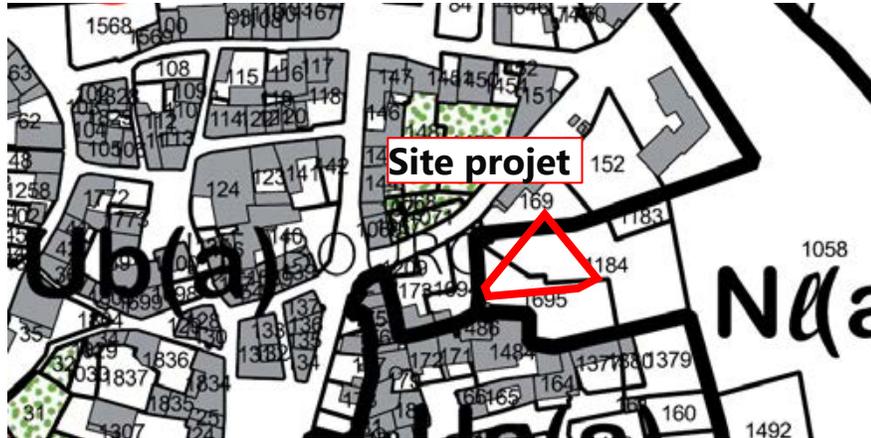
- **Construction et utilisation des sols** : Sont autorisés les travaux de restauration ou modification des immeubles existants et les constructions neuves
- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : Les constructions devront être en totalité être implantées en limite des voies et emprises publiques
- **Implantation par rapport aux limites séparatives** : selon la configuration du terrain les constructions s'implanteront de limite à limite ou sur l'une des limites séparatives.
- **Hauteur des constructions** : R+2 max
- **Restauration des constructions anciennes** :
  - Façades :
    - **Maçonneries de moellons de pierre** : à restaurer
    - **Ouverture et percements de baies** : ouvertures existantes conserver. Des percements nouveaux sont admis lorsqu'ils seront motivés par un projet de réutilisation.
    - **Accès** : les portails des granges et bâtiments de ferme seront conservés.
    - **Menuiseries** : obligatoirement en bois
  - **Toiture** : à deux versants de faible pente (27 à 35%), faitage parallèle à la rue. En tuile canal de terre cuite rouge
  - **Devantures et enseignes commerciales** : « Dans l'établissement ou la transformation d'un magasin, on prendra en compte l'architecture de l'immeuble, sans supprimer d'éléments structurels existants, **c'est-à-dire qu'on ne supprimera pas de pile ou de mur sous prétexte d'élargir la baie** »
- **Constructions neuves** :
  - **Volumes simples**
  - **Façades** : Façades en pans vitrés interdites
    - **Ouvertures et baies** : en bois peint
  - **Toiture** : à deux versants, faitage parallèle à la rue
  - **Éléments rapportés** : création de balcon ou d'escalier pourra être autorisés si elles s'intègrent dans le dessin général de l'alignement.
  - **Devantures et enseignes commerciales** : règles identiques que pour les restaurations de constructions anciennes

➤ **Pas possible de percer des baies pour créer une vitrine en rez-de-chaussée ?**

➤ **Ratio de coût de construction élevé à retenir aux regards des préconisations architecturales**

## 5. Contexte réglementaire

### 5.4 le PLU



#### PLU

- Zonage Ub(a) (extraits)
  - Parcelle 169 (propriété bâtie achetée)
  - Parcelle 152 : place du 8 mai 1945
- Ub correspondant à la partie du village formé à partir et autour de l'abbaye
- Il convient de se reporter au dossier ZPPAUP et d'appliquer le règlement correspondant.
- Pas de Coefficient d'emprise au Sol défini
- **Stationnement :**
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques.
  - Pour les constructions à usage de logement :
    - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il ne puisse être exigé plus de deux places par logement ou une place par logement pour les programmes de logements locatifs financés par des prêts aidés par l'Etat.
    - une place supplémentaire banalisée par lot et/ou logement dans les opérations d'ensemble ou pour les constructions comprenant au moins cinq lots et/ou logements.
  - A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
  - La mutualisation, totale ou partielle, des emplacements de stationnement exigés à l'article 12 des chapitres des zones, est autorisée sous réserve que les places soient aménagées ou existantes à moins de 150 mètres du projet.
  - Vélos : pour les logements, aménagement d'un local ou emplacement couvert accessible facilement depuis la voie publique, de 1 m<sup>2</sup> au minimum pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher toutes surfaces comprises.
- **Espace libre** : 10 % minimum de la surface du terrain en espaces verts comprenant des arbres de haute tige et des arbustes.

- Le nord de la place du 8 mai 1945 (parcelle 152) est constructible, **mais avec un décroché de 2,4m environ** par rapport à l'alignement du bâtiment existant.
- **Pour construire un bâtiment à l'alignement du bâtiment existant, nécessité de déclasser une partie du domaine public. La procédure de déclassement est particulière : d'une part la désaffectation qui doit se traduire dans les faits (clôturer l'espace plusieurs mois pour constater qu'il n'y a plus d'usage public de l'espace) puis le déclassement (acte administratif)**
- **Stationnement exigé pour les logements > où les placer ? Si pas de création sur la parcelle : possibilité de verser une participation à la commune pour des stationnements à 150 mètres du projet ?**

#### Risques

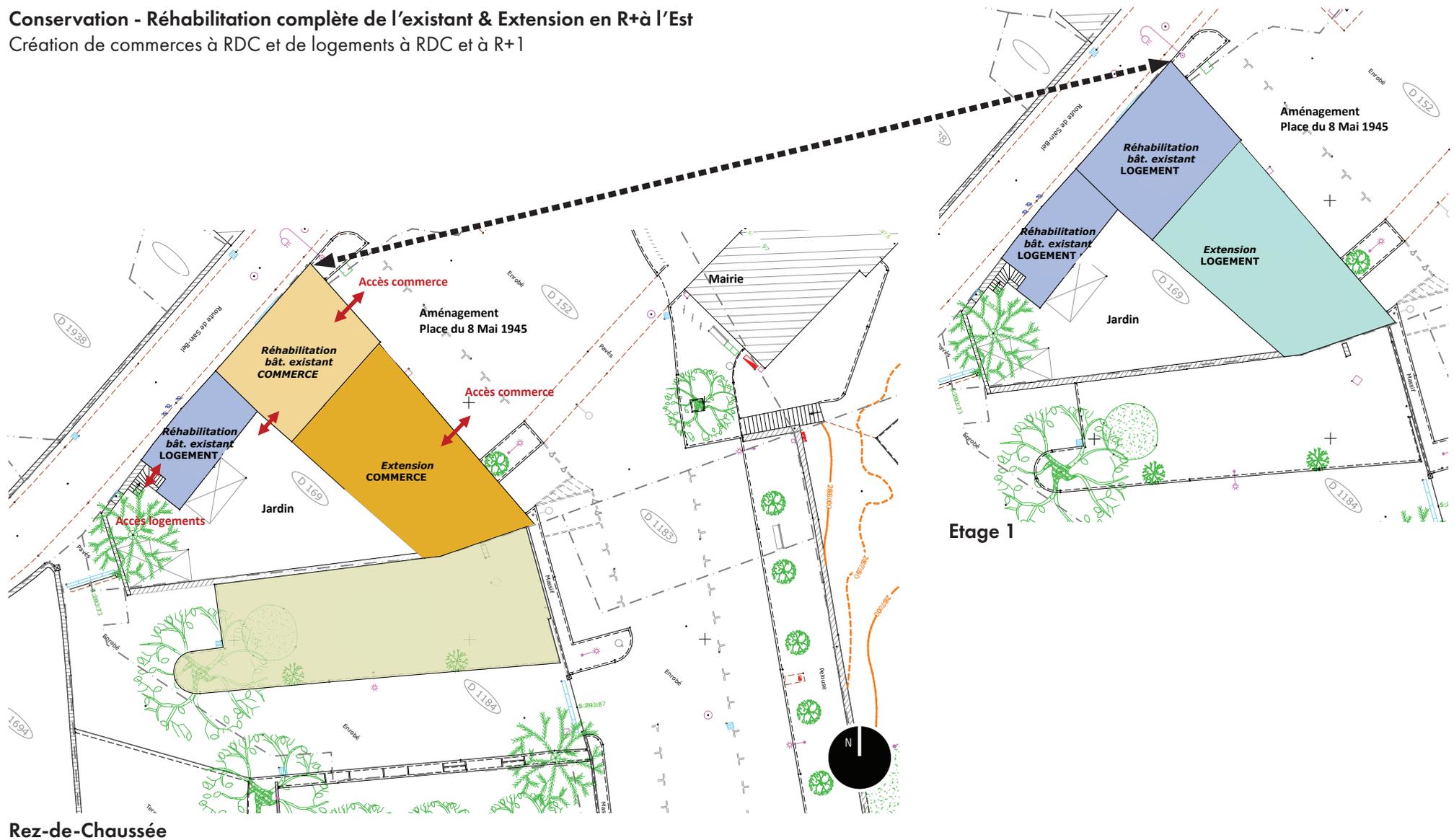
PM1 – PPRNPi - BREVENNE – TURDINE : non concerné

## 6. Scénario de composition de l'îlot du centre

### 6.1 Schéma stratégique préférentiel ayant servi de base aux études d'approfondissement d'EGIS conseil

#### Conservation - Réhabilitation complète de l'existant & Extension en R+à l'Est

Création de commerces à RDC et de logements à RDC et à R+1



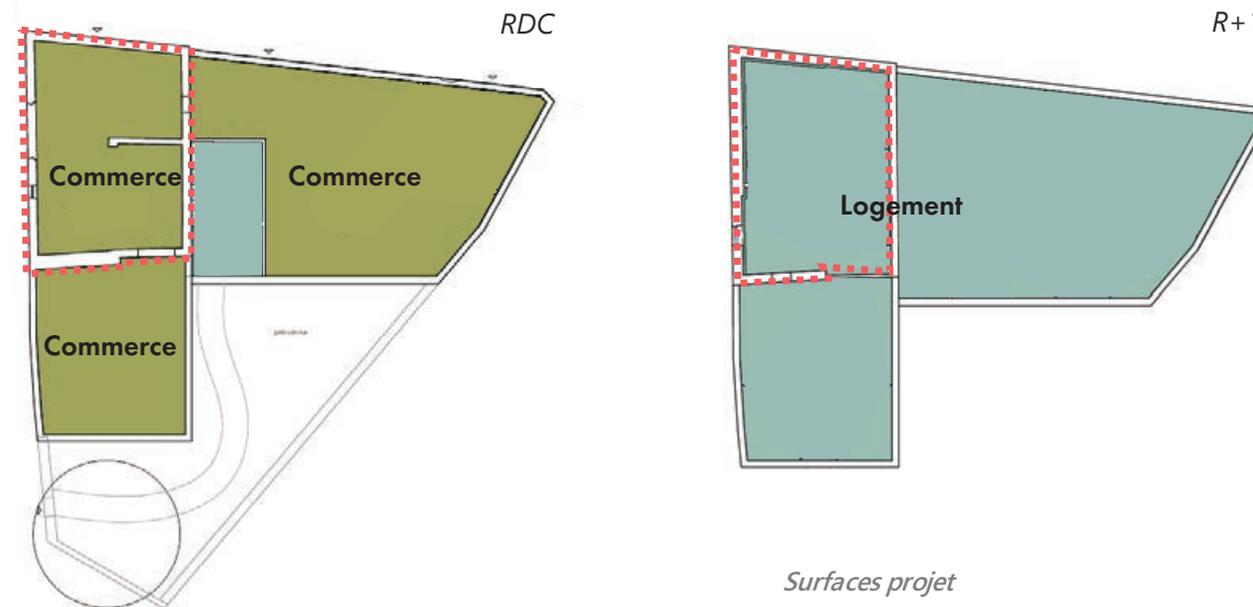
## 6. Scénario de composition de l'îlot du centre

6.2 Schéma stratégique aboutit par EGIS conseil et ayant servi de base au plan programme du Cahier des Charges

**Conservation - Réhabilitation partielle de l'existant (partie Nord - grange) & Extension en R+1 à l'Est**

Création de commerces à RDC et de logements à R+1 uniquement

 Surface réhabilitée



Surfaces projet

	SHAB logement	SB communs*	SB commerce	total
RDC	0 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>
1er étage	295 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
2e étage				0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>295 m<sup>2</sup></b>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>308 m<sup>2</sup></b>	<b>628 m<sup>2</sup></b>
- dont rénové	81 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	81 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
- dont neuf	214 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	227 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>

(\*) communs logements : entrée, local vélo, local poubelle...

### AVANTAGES :

- La programmation commerciale est respectée
- Bonne visibilité des commerces depuis l'espace public et accessibilité aisée.
- Formes des cellules commerciales plus fonctionnelles
- Volumes plus optimisés (pas de bâtiment en simple RDC)

### INCONVENIENTS :

- Démolition d'une partie de la maison existante
- Faible surface de logement créée
- Usage de la cour : accès aux logements > /!\ risque de conflit d'usage si la cour sert également d'accès livraison aux commerces > à affiner avec le MOE

**Conseil  
d'architecture,  
d'urbanisme  
et de l'environnement  
Rhône Métropole**

6 bis, quai Saint-Vincent  
69001 Lyon  
T. 04 72 07 44 55  
caue69@caue69.fr  
www.caue69.fr

ouvert au public  
du lundi au vendredi  
de 8 h 30 à 12 h 30  
et de 13 h 30 à 17 h  
entrée côté place

Organisme départemental et métropolitain investi  
d'une mission d'intérêt public et issu de la loi  
sur l'architecture du 3 janvier 1977, il conseille,  
forme et sensibilise. Son approche est pédagogique  
et répond aux enjeux de société.

*La responsabilité du CAUE Rhône Métropole  
et celle de l'architecte conseiller ne sauraient  
être engagées sur la base des recommandations  
émises et des choix faits par les maîtres d'ouvrage  
et leurs architectes.*

**CAUE**  
RHÔNE MÉTROPOLE