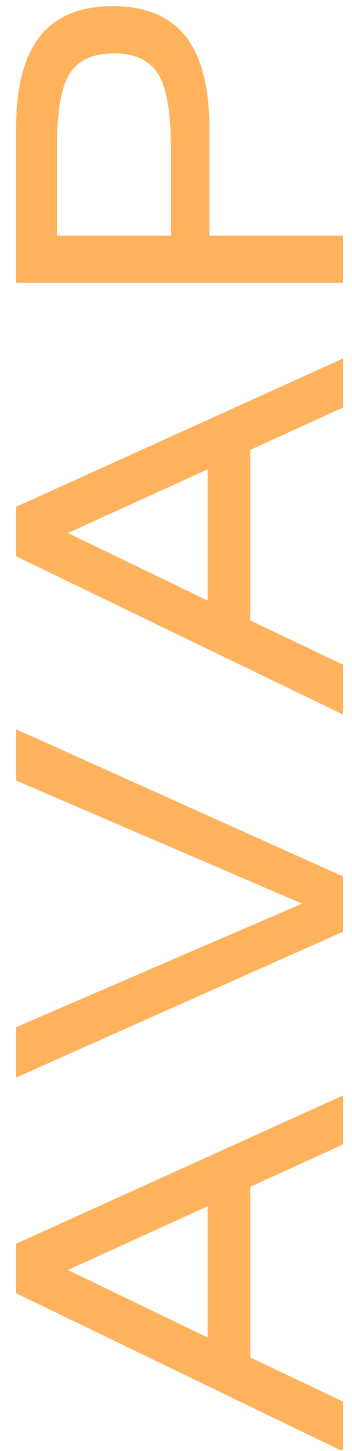


DOCUMENT DE TRAVAIL

NEUVILLE-SUR-SAÔNE  
ALBIGNY-SUR-SAÔNE

RAPPORT DE PRESENTATION

METROPOLE DE LYON - JUILLET 2016





**SOMMAIRE****ANNEXES**

Glossaire. .... 42

**AVANT-PROPOS**

Introduction. ....	4
Motifs de la création de l'AVAP. ....	4
Objectifs et outils d'une AVAP. ....	5
L'AVAP, une évolution législative récente. ....	6

**1. PRESENTATION DES DEUX COMMUNES**

1.1 L'AVAP et les communes de Neuville et Albigny-sur-Saône. ....	10
1.2 Histoire des deux communes. ....	10
1.3 Protections patrimoniales et environnementales en place. ....	10

**2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

2.1 Synthèse du diagnostic patrimonial. ....	14
2.2 Synthèse du diagnostic environnemental. ....	16

**3. OBJECTIFS DE L'AVAP**

3.1 Révéler la richesse et la variété du patrimoine albignolais et neuvillois. ....	22
3.2 Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines. ....	23
3.3 Permettre les adaptations à la vie contemporaine. ....	23
3.4 Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère. ....	24

**4. DELIMITATION ET SECTEURS DE L'AVAP**

4.1 Périmètre de l'AVAP. ....	29
4.2 Caractéristiques des secteurs de l'AVAP. ....	29

**5. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU -H. .... 32****6. ORIENTATIONS ET ORGANISATION REGLEMENTAIRES**

6.1 Synthèse des orientations réglementaires. ....	36
6.2 Organisation du règlement. ....	37

## AVANT-PROPOS

### Introduction

**L'élaboration d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un acte significatif dans l'histoire d'une commune:** c'est la reconnaissance d'un patrimoine à sauvegarder et à mettre en valeur.

Les enjeux d'un tel outil sont multiples : valorisation de l'image de la commune, mise en évidence de son identité, compréhension de son évolution pour en dessiner l'avenir.

En effet, les formes de la ville constituent le cadre spatial de la vie et en transmettent le témoignage. Elles influent aussi sur le devenir de la ville : édifices et ensembles modèlent des quartiers dans lesquels les fonctions qui les ont engendrés peuvent avoir disparu. C'est pourquoi la connaissance du passé de la ville est indispensable pour asseoir les actions de préservation et de valorisation des centres historiques. Mais elle est également indispensable pour envisager l'avenir de la ville dans son ensemble.

La mise en valeur du patrimoine des communes de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône doit ainsi s'appuyer sur le socle "objectif" que constitue l'analyse du patrimoine paysager et du tissu urbain, permettant la compréhension des espaces bâtis et de leur territoire, révélant la logique interne de ces ensembles, mettant en évidence le faisceau des lignes de force composant les sites urbains et les paysages, témoin des étapes de leurs transformations au cours de leur histoire.

Sans ce travail identitaire, le "patrimoine" risque d'être perçu de façon anecdotique et muséifiée, et la mise en forme des projets d'aménagement altérera souvent et dégradera quelquefois les qualités du tissu urbain ou de l'insertion paysagère que l'on souhaite préserver.

La mise en évidence de ces enjeux patrimoniaux pourra être réalisée à travers la mise en place de "l'outil" AVAP, cadre réglementaire permettant la prise en compte des traces du passé dans le développement urbain et paysager; car un développement réellement "durable" se doit de prendre en compte les acquis de l'histoire du territoire.

## Motifs de la création de l'AVAP

### La ZPPAUP

En 1983, la Loi de Décentralisation introduit les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), qui consistent à étudier sous tous leurs aspects (sauf les décors et dispositions intérieurs) les caractéristiques patrimoniales d'un secteur urbain particulier, en se substituant aux périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques et en édictant un règlement graphique et écrit adapté au contexte. Comme dans les Secteurs Sauvegardés, c'est sur ces règlements que se basent les avis des Architectes des Bâtiments de France sur les projets déposés en ZPPAUP.

Conformément au décret n°2007-487 en date du 30 mars 2007 relatif aux ZPPAUP, modifiant le décret n°84-304 en date du 25 avril 2004, il appartient au Conseil de Communauté de décider de mettre à l'étude un projet de ZPPAUP. La ZPPAUP de Neuville-sur-Saône/Albigny-sur-Saône a donc été créée par arrêté du Président de la communauté Urbaine de Lyon, en date du 19 janvier 2010.

### L'actualisation réglementaire: la révision de la ZPPAUP implique création de l'AVAP

Le dispositif des "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" est introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du Code du patrimoine par l'article 28 de la *loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite "Grenelle II") et aux articles D.642-1 à R.642-29 par le *décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine*.

Ainsi, la révision de la ZPPAUP implique la création de l'AVAP et :

- la restructuration des documents et l'actualisation des données ;
- l'intégration de l'aspect environnemental ;
- la mise en compatibilité avec le PADD du PLU-H.

Comme l'indique la délibération du 11 mai 2015 du Conseil de Métropole, actant de la mise à l'étude de la révision de la ZPPAUP sur les communes d'Albigny-sur-Saône et de Neuville-sur-Saône en vue de la création de l'AVAP transformation permettra de réaffirmer une ambition forte en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine de Neuville-sur-Saône et du quartier de Villevert à Albigny-sur-Saône, de prendre en compte les enjeux environnementaux et de moderniser les outils de préservation et de mise en valeur du patrimoine

## L'actualisation du dossier au regard du bilan de la ZPPAUP

La ZPPAUP a sur le territoire de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône un fonctionnement satisfaisant. Cependant, plusieurs éléments susceptibles d'être améliorés dans le cadre de la transformation en AVAP de la ZPPAUP ont été ciblés par les deux communes :

- La forte pression foncière sur les deux communes incite au lotissement des parcs servant d'écrin aux maisons bourgeoises. Or la ZPPAUP protège les édifices mais pas les parcs et jardins remarquables ;
- Les prescriptions concernant les commerces et leurs devantures n'ont pas nécessairement permis une amélioration de la situation commerciale du centre-bourg, d'autant que les règlements sont nombreux et superposés (publicité, enseignes, accessibilité)
- Il est nécessaire de tenir compte de l'évolution du Plan de Prévention des Risques Naturels pour les inondations.

Les différents documents constituant la ZPPAUP peuvent également être améliorés.

### *Concernant le règlement :*

- Les prescriptions peuvent être perçues comme étant rigides ou techniques, ce qui oblige à plus de pédagogie, de clarté, utilisant un vocabulaire précis et défini ;
- Des prescriptions d'intégration concernant les stores, terrasses, mobiliers, panneaux solaires et climatiseurs sont manquantes dans le règlement de la ZPPAUP ;

### *Concernant la carte :*

- Les secteurs sont très nombreux. La ZPPAUP comptabilise ainsi huit secteurs, doublés par des sous-secteurs ;
- Certains de ces secteurs ne sont pas cohérents avec ceux du PLU actuel. La révision des deux documents permettra une meilleure compatibilité ;
- Les immeubles C3- "à démolir" ne peuvent plus être désignés selon cette terminologie. Par ailleurs, cette catégorie n'a pas produit les effets souhaités et n'a pas incité au maintien des structures désignées (exemple de la cour de la ferme du Monteiller).

## Objectifs et outils d'une AVAP

Le patrimoine participe au cadre de vie quotidien de nos contemporains. Il concerne tant les **ouvrages d'architecture** (les bâtiments avec leur volume, leur façade, leurs détails) que les **espaces urbains** (rues, places, jardins) et les **sites paysagers** dans lesquels ils s'insèrent : paysages naturels, agricoles, sites topographiques...

Ce **patrimoine est vivant** ; le protéger, c'est lui donner du sens, une valeur dans notre organisation sociale actuelle. Ainsi, la notion de "**protection du patrimoine**" s'apparente plus à celle de "**gestion du patrimoine**", qui comprend plusieurs étapes :

- **la connaissance** de la valeur ou de l'intérêt de certains éléments, les critères étant la spécificité et surtout les qualités (esthétiques, spatiales, d'usage) de réalisations propres aux productions d'époques passées ainsi que l'harmonie générale d'un site ;
- **le choix** de : **conservation** / **réutilisation** / **élimination**, compte tenu du fonctionnement actuel des espaces, suivant le principe que tout élément conservé ou réutilisé joue un rôle actif grâce à sa mise en valeur ;
- **l'utilisation de techniques** adaptées aux types d'ouvrage concernés.

L'**objectif général** de l'étude de l'AVAP est de montrer aux propriétaires de ce patrimoine qu'ils sont les acteurs et les producteurs du patrimoine de demain, et de leur proposer une ligne directrice, des outils, vis-à-vis de l'héritage du site d'aujourd'hui.

Les outils de l'AVAP sont les suivants :

**La sensibilisation** : Le rapport de présentation sert de base à la sensibilisation du public, en donnant des informations sur l'évolution du paysage, des tissus urbains et des caractéristiques architecturales au cours des siècles et sur les éléments qui aujourd'hui constituent un patrimoine digne d'être protégé et mis en valeur.

**Le diagnostic** : il permet, face à un projet d'aménagement ou de réhabilitation situé à l'intérieur du périmètre défini, de connaître les richesses et les faiblesses propres au lieu concerné et contient des indications sur le type d'intervention à envisager.

**L'aspect réglementaire** : Le règlement rassemble les éléments obligatoires portant sur

- l'ensemble des interventions sur le bâti, l'espace public, le territoire paysager
- les éléments particuliers repérés sur les plans diagnostic

Ce document constitue une **base de travail commune** à tous les intervenants (particuliers, commune, établissements publics à caractère industriel, services de l'Etat), permet un **meilleur dialogue** sur les projets en amont de leur conception. L'AVAP a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU-H).

## L'AVAP, une évolution législative récente.

### Suite au Grenelle II de l'environnement : de la ZPPAUP à l'AVAP

L'article 28 de la **loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) Grenelle II du 12 juillet 2010** crée les nouvelles Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cet article modifie les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine sur les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et crée trois nouveaux articles (art. L. 642-8 à 10).

Le dispositif des AVAP, sans en remettre en cause les principes fondateurs, se substitue désormais à celui des ZPPAUP. Il a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, en intégrant à l'approche patrimoniale et urbaine des ZPPAUP les objectifs de développement durable.

### La description d'une AVAP

L'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, en prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP a le caractère de servitude d'utilité publique.

### Des ZPPAUP aux AVAP

Ces nouveaux documents intègrent notamment un volet environnemental et s'harmonisent avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme. Le "développement durable" n'est dorénavant pas seulement cantonné aux panneaux solaires et aux éoliennes, mais bien à une réflexion sur la ville et le territoire (renouvellement urbain, prise en compte des aménagements antérieurs, *etc.*).

Le champ d'application des AVAP est aussi plus large que celui des ZPPAUP. En effet, l'AVAP:

- il ne se limite pas à l'adaptation du périmètre de protection des Monuments Historiques, mais il peut s'appliquer à n'importe quelle partie du territoire

- il intègre l'intérêt "archéologique" d'un territoire (et pas seulement "historique")

Concernant le contenu de l'AVAP, il est imposé une forme plus précise que pour les ZPPAUP:

- un rapport de présentation comprenant les objectifs, et auquel est annexé le diagnostic
- les documents graphiques
- le règlement

Enfin, la concertation des habitants est renforcée.

## Le contenu du dossier

Le dossier relatif à la création de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte:

- un *diagnostic* patrimonial et environnemental
- un *rapport de présentation* des objectifs de l'aire.

Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme

- un *règlement* comprenant des prescriptions, des règles, relatives:
  - à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ;
  - à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
  - à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.
- un *document graphique* faisant apparaître :
  - le périmètre de l'aire,
  - une typologie des constructions (repérage patrimonial)
  - les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée,
  - et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie.



# **1. PRESENTATION DES COMMUNES DE NEUVILLE-SUR-SAÔNE ET ALBIGNY- SUR-SAÔNE**

### 1.1 - L'AVAP et les communes de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône

Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône sont deux communes situées au nord de Lyon, dans le Val de Saône. Elles font toutes deux partie de la Métropole de Lyon, et sont bordées par les communes de Montanay, Fleurieu-sur-Saône, Genay en rive gauche de la Saône et Couzon-au-Mont d'Or, Curis-au-Mont-d'Or, Saint-Germain-au-Mont-d'Or en rive droite.

Les deux communes s'inscrivent donc au sein d'un espace de transition entre grande aire urbaine lyonnaise et territoires plus traditionnels et ruraux. On trouve ainsi sur les deux communes un bourg ancien constitué, des zones périurbaines d'extension récente ainsi que des espaces naturels agricoles ou forestiers.

Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône comptent respectivement 7204 et 2755 habitants (recensement I.N.S.E.E, 2012).

La largeur plus importante de la plaine alluviale de la Saône sur la rive gauche a permis un développement plus aisé de Neuville qui s'affirme comme pôle commercial du Val de Saône, avec un marché attractif, de nombreux services et commerces.

Albigny-sur-Saône n'a pu se développer avec la même ampleur, le territoire communal étant bloqué à l'ouest par le relief et à l'est par la Saône.

### 1.2 - Histoire des deux communes

#### *Neuville-sur-Saône*

Si une présence humaine depuis la Préhistoire est avérée, c'est l'époque romaine qui apporte le plus de témoignages quant à l'installation permanente de populations, de nombreux vestiges ayant été retrouvés. La ville est alors connue sous le nom de Viminatium.

C'est toutefois durant le Moyen-âge que se développe la commune, époque à laquelle elle devient Vimy. Elle est alors une partie des terres des Abbés de l'île Barbe. Au XV<sup>ème</sup> siècle, le bourg est rattaché au Royaume de France et devint capitale du Franc-Lyonnais, territoire exempt d'impôts royaux jusqu'à la Révolution Française. De fait, le port se développe et la ville devient un centre marchand local, étape des trajets fluviaux vers Paris et le Nord.

En 1630, Monseigneur Camille de Neuville de Villeroy (1606-1693) archevêque de Lyon de 1654 à 1693 devint propriétaire des terres et du château d'Ombrevail. Voulant ériger le domaine en marquisat, il acheta au fur et à mesure des terres : la terre et la baronnie de Montanay, le domaine de Montellier, des prés et des bois alentours. En

1665, il échangea avec l'abbaye de l'île Barbe son fief du Pollet près de Villefranche contre la seigneurie de Vimy et la tour de Ligneux. En 1666, la seigneurie fut érigée en marquisat. Camille de Neuville changea alors le nom de la ville en Neuville-l'Archevêque. Il développa considérablement la commune en créant de nombreuses industries, faisant bâtir une nouvelle église, paver les rues, capter les eaux disponibles. Il clôtura son domaine d'un mur afin de le transformer en domaine de chasse.

Jusqu'à nos jours, la tradition industrielle de la commune sera maintenue, assurant sa prospérité et un développement continu. Celui-ci s'est toutefois fortement accéléré depuis les années 1950, en lien avec la périurbanisation naissante. La commune rejoint la COURLY en 1969.

#### *Albigny-sur-Saône et le hameau de Villevert*

C'est le légionnaire Albinus donna son nom à la future commune. Le roi des Burgondes, Gondebaud (455-516), possédait une maison des champs à Albigny-sur-Saône, probablement située sur l'emplacement de l'ancienne villa d'Albinus. La ville se développa lentement au Moyen-âge et durant la Renaissance. Les habitants produisaient et vendaient céréales et vins.

Au Moyen-âge, le hameau de Villevert était un point de passage important au croisement des voies de communication nord-sud et est-ouest justifiant une activité commerciale importante. Un marché y était établi et fréquenté par de nombreux marchands et acheteurs, ainsi qu'un bac vers Vimy et un port appartenant au Seigneur de Poleymieux (en 1566).

Au XIV<sup>ème</sup> siècle, le marché florissant subit de nombreux revers : épidémies de peste, sécheresses, Guerre de Cent Ans. Cela entraînera un certain déclin du marché de Villevert, au profit de celui de Vimy.

Le hameau de Villevert s'urbanisa aux XVI<sup>ème</sup>, XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles particulièrement autour de la rue Lefebvre. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Villevert devint un quartier d'Albigny-sur-Saône. Il connut une forte urbanisation et vit la construction d'un pont en 1832, des quais, du chemin de fer Paris-Lyon et de la gare modifiant ainsi le secteur et faisant disparaître les vestiges du marché de Villevert. Une nouvelle avenue, suite à la construction de la gare, fut percée en 1863 parallèlement à la rue Lefebvre. Le hameau n'a depuis lors qu'assez peu changé.

### 1.3 - Protections patrimoniales et environnementales en place

La prise de conscience de la valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager local n'est pas récente. La commune compte ainsi plusieurs bâtiments inscrits et classés

au titre des Monuments Historiques, ainsi que diverses protections et inventaires environnementaux, ainsi que la ZPPAUP.

#### *Les protections patrimoniales*

- *Protection au titre des monuments historiques :*  
- **Le Nymphée.** Classement le 27 août 1927. Le Nymphée existait déjà en 1656. Sortes de "grottes" artificielles abritant une source, les Nymphées sont typiques des jardins italiens renaissants des XVIème et XVIIème siècles.

- **L'église Notre-Dame de l'Assomption.** Inscription le 6 avril 2004. L'extension démographique de la commune nécessitera la construction de cette église sur les fonds propres de Camille de Neuville entre 1677 et 1681, en remplaçant d'un édifice roman.

- *La ZPPAUP*

La ZPPAUP de Neuville-sur-Saône/Albigny-sur-Saône a été créée par arrêté du Président de la communauté Urbaine de Lyon, en date du 19 janvier 2010.

- *La carte archéologique*

Différents vestiges archéologiques trouvés sur la commune d'Albigny-sur-Saône justifient la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Elles recoupent de manière modérée le territoire sur lequel s'étend l'AVAP, quelques parcelles seulement étant concernées à proximité du hameau de Villevert, à Albigny-sur-Saône.

#### *Les protections et inventaires environnementaux*

- *Les ZNIEFF*

Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique Floristique et Faunistique constituent un inventaire scientifique national dont l'objectif propre est la connaissance du patrimoine territorial national. Elles ne sont pas un dispositif de protection.

- Sur la rive ouest, Albigny-sur-Saône s'inscrit en limite est de la Zone naturelle d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type I « **Pelouses et boisements de l'est des monts d'Or** » et, plus largement, dans la ZNIEFF de type II « **Massifs des monts d'or** ». Ces deux milieux naturels de grande superficie (721Ha pour la ZNIEFF I) sont caractérisés principalement du fait de la présence de forêts mixtes de ravins et

de pentes, qui s'inscrivent en limite de la bande urbanisée sur les hauteurs des coteaux, et visibles depuis la rive neuvilleoise.

- La Saône et ses abords immédiats constituent une ZNIEFF de type II « **Val de Saône méridional** ».

- *Les espaces naturels sensibles*

Sur la rive est, le vallon des Torrières qui s'étend de Neuville jusqu'aux communes de Montanay et Genay est intégré aux Espaces Naturel Sensibles du Rhône du fait de la qualité de son paysage et de son intérêt écologique. Ce site dispose en outre, depuis 2005, d'un **plan de gestion** qui vise à préserver ses milieux et sa valeur patrimoniale, tant écologique que paysagère.

- *La «Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains»*

La politique de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PENAP) offre la possibilité de créer des périmètres d'intervention pour protéger durablement les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation. Sur la commune de Neuville-sur-Saône sont ainsi protégés la majorité des espaces agricoles périurbains existants, notamment ceux étant situés sur le plateau agricole, à l'est.



## **2. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

## 2.1 - Synthèse du diagnostic patrimonial

### Le patrimoine architectural

#### Constats :

##### Un ensemble urbain et architectural diversifié

- Une grande diversité d'édifices de toutes époques et de toutes qualités, témoignant des différentes activités et développements de la commune : maisons de bourgs, demeures de maître conçues au sein de parc, château médiéval, établissements industriels et agricoles ;
- Un langage architectural riche et toutefois unifié par l'emploi de matériaux de provenance locale : pierres de Couzon, de Saint-Fortunat, pisé, terres cuites ;
- Un bâti vernaculaire, sans architecte, expression des savoir-faire locaux et ancestraux ;
- Un important corpus de petits éléments en lien avec les parcs de demeures bourgeoises : murs et clôtures, portails, gloriettes ;
- Une production architecturale récente souvent sans lien avec le contexte topographique et paysager (volumes complexes, teintes inadaptées...) et banale.

##### Un patrimoine fragile

- Un gros-œuvre dans un état général satisfaisant, un second-œuvre plus impacté par les multiples transformations ;
- Des modernisations et rénovations souvent qualitatives mais parfois peu respectueuses des qualités architecturales du bâti, leur enlevant tout caractère (remplacements de menuiseries ponctuels et peu qualitatifs, conduisant à une hétérogénéité des façades qui dégradent la qualité de l'espace public ; disparitions ponctuelles mais régulières d'éléments de second-œuvre, pourtant qualitatifs : vantaux de portes et contrevents, ferronneries, escaliers).

##### Un patrimoine vivant

- Des difficultés à concilier respect du bâti et attentes de la vie contemporaine ;
- Des enjeux de reconversion importants suite à la perte d'usage de certains édifices à fort intérêt patrimonial (édifices industriels, vastes maisons bourgeoises) ;

- Des solutions thermiques applicables afin d'améliorer le bilan énergétique des constructions.

#### Enjeux :

- Conserver les édifices remarquables et assurer des restaurations de qualité (savoir-faire adaptés, matériaux adéquats...) ;
- Pouvoir réhabiliter le bâti existant et tendre vers sa mise aux normes tout en respectant ses qualités ;
- Promouvoir une architecture contemporaine de qualité qui prenne en compte le contexte paysager, topographique, patrimonial des secteurs ;
- Porter attention à la simplicité des volumes, à l'adaptation à la topographie, aux teintes générales des parements ;
- Concilier maintien de la vitalité économique du bourg avec le respect du patrimoine support de cette vitalité.

### Le patrimoine urbain

#### Constats :

##### Des qualités urbaines particulières

- Deux communes structurées par leur lien avec la Saône : bacs, ports puis ponts ;
- A Neuville-sur-Saône, une structure urbaine ancienne compacte, ovoïde, anciennement ceinte de remparts, structurée par deux châteaux, créant en son sein une ambiance particulière et très typée de centre-bourg d'origine médiévale ;
- Un bourg compact en rupture avec ses alentours immédiats, plus distendus, caractérisés par des parcs de maisons bourgeoises, des espaces de stationnement, des établissements publics et des quartiers pavillonnaires ;
- Un complexe d'édifices industriels et agricoles en lien avec le château d'Ombrevail, sa cour et son parc, structurant de nombreux espaces aujourd'hui publics et à très fort caractère patrimonial ;
- A Albigny-sur-Saône, un hameau de Villevert caractéristique d'un urbanisme spontané venu matérialiser un flux de circulation, doté d'une image propre, plus végétale et aérée que le bourg ancien de Neuville-sur-Saône ;
- Des zones pavillonnaires périphériques développées, qui mitent le paysage ;

- Une forte pression foncière susceptible d'altérer les nombreux parcs des maisons bourgeoises des deux côtés de la Saône, en isolant l'édifice de son contexte originel.

#### Enjeux :

- Révéler et valoriser les structures urbaines historiques : bourg ancien de Neuville-sur-Saône et hameau de Villevert, parcs des maisons bourgeoises, domaine d'Ombreval, château de Vimy ;
- Préserver les caractéristiques des différentes entités ainsi que le rapport des deux communes à la Saône, notamment par la mise en valeur des quais ;
- Aménager les espaces publics majeurs en valorisant revêtements et façades ;
- Freiner le « mitage » urbain du territoire ; préférer l'habitat regroupé, la densité, au développement extensif qui nécessite voiries équipées ;
- Conserver les parcs et jardins les plus remarquables afin d'éviter la banalisation du paysage ;
- Conserver les murs, murets, portails et autres ferronneries qui confèrent aux deux communes une identité forte et spécifique ;
- Freiner le « mitage » urbain du territoire ; préférer l'habitat regroupé, la densité, au développement extensif qui nécessite voiries équipées.

### Le patrimoine paysager

#### Constats :

##### - Un important patrimoine paysager

- Un paysage préservé et diversifié (champs, forêts, espaces urbains, parcs paysagers, Saône, ruisseau des Torrières) mais fragile et en constante évolution : développement urbain, enfrichement ;
- Une forte covisibilité entre Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône, valorisant en premier plan la Saône, les quais et leurs massifs arborés, au second plan les coteaux de Saône et les crêtes des Mont d'Or ou du plateau des Dombes ;
- Un paysage qualitatif à fort caractère patrimonial : espaces agricoles, forestiers et structures bâties et hydrauliques du domaine de chasse d'Ombreval, alignements arborés des quais, arbres exotiques remarquables et murs en moellons propres aux anciens parcs des demeures bourgeoises ;
- Un site révélateur d'une riche histoire géologique, support du développement et de l'identité même de la commune (pierres, matériaux de constructions) ;

- Une qualité paysagère et environnementale identifiée : ZNIEFF I et II, Espace Naturel Sensible, Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP).

#### Enjeux :

- Conserver la qualité des paysages perçus depuis la Saône, en maintenant la densité et qualité du front végétal (quais, arrières-plan visuels) et en limitant l'urbanisation des crêtes et coteaux ouverts ;
- Conserver la qualité des paysages en organisant le maintien des activités pastorales afin de limiter l'enfrichement, la fermeture et la banalisation des paysages, notamment sur le plateau agricole ou au sein de espaces boisés périphériques ;
- Préserver et valoriser l'ensemble paysager exceptionnel, de forte valeur historique, constitué par l'ancien domaine de chasse d'Ombreval
- Conserver la structure paysagère du bourg en intervenant sur les densités et compacités, sur les règles de constructibilité, sur l'implantation et la volumétrie du bâti neuf ou ancien, en prévoyant des espaces de respiration ;
- Requalifier certains espaces publics aux fonctions et dimensions peu définies, notamment les parkings, peu à même de valoriser le patrimoine ou le caractère amène du centre-bourg ou du quartier de Villevert, ni de valoriser certains espaces à caractère paysager, comme la Saône et ses rives ;
- Considérer et analyser tout projet au regard de son impact sur le grand paysage.

## 2.2 - Synthèse du diagnostic environnemental

### Les ressources du territoire : trame bleue

#### Constats :

- Une trame bleue très présente sur le territoire, notamment du fait de la Saône, très structurante, mais aussi par le ruisseau des Torrières et son vallon ;
- Des zones inondables créant de nombreuses contraintes urbanistiques en lien avec l'inconstructibilité ou la constructibilité restreinte de certains secteurs.

#### Enjeux :

- La valorisation de la trame bleue, par la mise en valeur des quais ainsi que la potentielle découverte du ruisseau des Torrières ;
- Le maintien du bon état écologique des deux cours d'eau ;
- La bonne gestion des ressources en eau.

### Les ressources du territoire : trame verte et biodiversité

#### Constats :

- Un territoire très urbain, mais entouré de milieux agro-naturels, dont des milieux remarquables (ENS du vallon des Torrières) ;
- Une trame verte urbaine peu développée, du fait de la densité du bâti ;
- Une utilité de la trame verte pour le rafraichissement de l'îlot chaleur urbain ;
- Quelques trames de pénétration de la nature en ville qui se dessinent : Alignement de platanes en bord de Saône, Vallon des Torrières, actuellement emprise de l'ancienne ligne de chemin de fer « Sathonay-Trévoux » ;
- Des parcs et jardins pouvant servir de relais sous la forme d'une « mosaïque verte » en pas japonais, en frange de l'hypercentre.

#### Enjeux :

- Préserver les espaces verts et milieux naturels et agricoles existants, notamment le secteur des Torrières ;

- Retisser une trame verte depuis ces espaces périphériques vers le centre ville, en s'appuyant sur les éléments du patrimoine physique (cours d'eaux, côtières...) et historiques ;
- Préserver les paysages et le lien entre ville et nature, notamment les espaces de covisibilité entre Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône.

### L'amélioration du cadre de vie et le traitement des nuisances

#### Constats :

- Des caractéristiques « physiques » héritées qui génèrent des contraintes fortes en matière de déplacement :
  - Deux éléments particuliers, obstacles aux déplacements modes doux : le pont sur la Saône, et l'avenue de la Gare à Albigny ;
  - Des besoins en stationnements conséquents, dont il convient d'améliorer la lisibilité ;
  - Des nuisances principalement liées aux déplacements, notamment de transit qui s'effectuent sur le territoire ;
  - Nuisances acoustiques, avec double exposition fer+route ;
  - Dégradation de la qualité de l'air en bordure de la route départementale ;
  - Sécurité des déplacements modes doux, en cœur de la zone protégée.
- Un travail de prise en compte de la gestion des déchets dans le cadre de vie déjà engagé, mais qui peut être renforcé dans une logique d'intégration d'ensemble du mobilier urbain.

#### Enjeux :

- Permettre la rénovation du bâti protégé en intégrant la protection des populations exposées aux nuisances et le respect du patrimoine : enjeu de santé
- Favoriser un aménagement des espaces publics qui vise à faciliter la lecture des différents usages pour améliorer le partage notamment des différents modes de déplacements
- Prendre en compte l'intégration de l'ensemble des éléments constitutifs du mobilier urbain pour dégager de nouvelles perspectives de mises en valeur du patrimoine ;

- Intégration des points d'apport volontaire des déchets en lien avec les « points d'arrêts » : bus, bancs...
- Jalonnement des continuités « modes doux » trouvant un écho à travers le paysagement et la végétalisation
- Définition des espaces publics « ouverts », notamment les espaces de stationnement en bordure de Saône, dans l'optique de renforcer leur rôle dans le grand paysage et en tant que cadre du cœur de la zone protégées

## Bâti et énergies

### Constats :

- Une structure urbaine caractérisée par une grande compacité de son bâti mitoyen, qui améliore le bilan thermique et énergétique global des édifices. Seules les façades avant et arrière sont en contact avec les températures les plus froides. Les toitures, elles, peuvent être plus facilement isolées ;
- Une nécessité de penser confort thermique d'hiver, mais aussi confort thermique d'été, en lien avec le réchauffement climatique en cours et à venir ;
- Des matériaux de construction de provenance locale, ayant un bon bilan thermique, du fait de leur mise en œuvre (fortes épaisseurs, résistance thermique naturelle, capacité d'inertie conséquente ;
- Des rénovations thermiques pas nécessairement respectueuses du bâti, pouvant l'altérer ou le dégrader fortement.

### Enjeux :

- La réduction de la consommation d'énergie dans le bâti par l'amélioration des équipements et la limitation des déperditions thermiques ;
- L'encadrement et l'accompagnement des rénovations énergétiques, dans un objectif du maintien des qualités patrimoniales ou urbaines des édifices transformés. Un point d'attention particulier sera porté sur :
  - l'isolation thermique extérieure de forte épaisseur, qui, en masquant les modénatures des édifices ou les parements anciens et créant des ressauts sur les façades, altère durablement les qualités patrimoniales mais aussi urbaines des édifices concernés, notamment par désalignement ;

- l'isolation thermique des combles, pouvant entraîner une surélévation de la couverture, particulièrement dommageable pour la ligne des toits ou les éventuelles corniches ;
- le remplacement du second-œuvre ancien (portes et fenêtres) par des menuiseries plus récentes mais inadaptées au bâti ancien par les formes, couleurs, dimensions... ;
- les nouveaux équipements domestiques (chaudières, climatiseurs) pouvant entraîner le percement de la façade ou de la toiture, pour des besoins de ventilation ou de captage d'air, et par conséquent susceptibles de dégrader l'aspect du bâti ;
- enfin, de manière générale, sur toute intervention incompatible avec le bâti ancien et susceptible d'atteindre à sa salubrité, structure, etc.
- L'amélioration thermique du bâti existant répond à plusieurs enjeux :
  - la réhabilitation des logements vacants, permettant l'émergence d'une nouvelle offre de logements, contribuant à la réduction de la construction neuve et de l'étalement urbain ;
  - la lutte contre la précarité énergétique, constituant un paramètre important dans la réduction des inégalités sociales et économiques ;
  - la valorisation du patrimoine, répondant à des questions d'identité locale et d'appropriation de son cadre de vie ;
  - le développement de filières économiques, vecteur de créations d'emplois.

## L'exploitation des énergies renouvelables

### Constats :

- Un potentiel éolien et géothermique faible : peu de vent, peu de géothermie eau/eau ou air/eau ;
- Un potentiel solaire plus prometteur : ensoleillement modéré, mais de nombreuses toitures bien exposées ;
- Un potentiel de développement de la biomasse de faible échelle (cheminées et chaudière bois), ou de micro-centrales hydroélectriques (ruisseau des Torrières) pour un apport d'appoint seulement ;
- Des technologies peu économes ou non-rentables, à l'image des petites et moyennes éoliennes urbaines ;

- Des technologies très impactantes vis-à-vis du patrimoine : éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur air/air
- Une forte visibilité des toitures dans le grand paysage, qui ne favorise pas l'intégration et le développement des panneaux solaires
- Mais des technologies en constante évolution, notamment en termes d'intégration urbaine et visuelle en ce qui concerne les panneaux solaires.

**Enjeux :**

- La promotion de la rénovation énergétique du bâti avant toute production d'énergie renouvelable ;
- La production d'énergies renouvelables afin de diminuer la dépendance aux énergies fossiles, en complément d'une réduction des consommations énergétiques ;
- Le maintien des qualités architecturales, urbaines et paysagères du bâti et du territoire, tout en accompagnant la mise en place des dispositifs de production d'énergie renouvelable :
- interdiction des éoliennes domestiques ou de grande taille, en raison de leur impact paysager très important et de leur faible potentiel local ;
- interdiction des unités de méthanisation sur le territoire de l'AVAP, en raison de leur impact paysager considérable. En revanche, incitations à l'usage de la biomasse "domestique" (chaudières bois, par exemple) ;
- incitation à l'implantation de micro et picocentrales hydrauliques au sein d'édifices anciens adaptés ou reconvertis.





### **3. OBJECTIFS DE L'AVAP**

**Les objectifs patrimoniaux et objectifs environnementaux ont été rassemblés en quatre grandes orientations :**

- 1 - Révéler la variété du patrimoine neuvilleois et albignolais
- 2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines
- 3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant
- 4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets.

### 3.1 - Révéler la richesse et la variété du patrimoine local

#### Considérer l'ensemble des patrimoines en présence

- Appréhender le site par des regards croisés sur le patrimoine architectural, urbain, mais aussi paysager, champs entretenant entre eux des liens complexes ;
- Considérer la mise en valeur du patrimoine paysager comme une démarche essentielle dans le but de valoriser le patrimoine architectural ou urbain de la commune, le premier qualifiant les seconds en leur servant d'écrin ;
- Identifier et valoriser les éléments de petit patrimoine, porteurs de mémoire collective et d'une culture locale.

#### Identifier et protéger les édifices et éléments de second œuvre remarquables

- Évaluer la qualité des immeubles, et assurer la conservation des édifices repérés ;
- Permettre leur mise en valeur par la restauration du bâti, l'adaptation, la réhabilitation et le traitement des abords ;
- Identifier les éléments de second œuvre patrimoniaux : portes, devantures, grilles, murs, portails ;
- Encadrer la conservation et la restauration des éléments identifiés ;
- Mettre en place des régimes spécifiques de protection, adaptés à ces éléments.

**Renforcer une protection plus fine et plus ciblée sur le bâti au regard de la valeur architecturale et des qualités d'ensemble des édifices**

- Ajuster le régime de préconisation à la qualité de l'immeuble : trois régimes de protection (immeubles majeurs, immeubles remarquables, immeubles d'accompagnement) ;
- Encadrer la restauration des immeubles majeurs dans l'esprit des dispositions d'origine, en respectant la composition et la modénature des façades ;
- Permettre la réhabilitation des immeubles remarquables en valorisant leurs qualités architecturales ;
- Garantir la cohérence des interventions en respectant les qualités architecturales des édifices.

#### Identifier et protéger les caractéristiques urbaines remarquables

- Maintenir et valoriser le caractère dense, compact du centre-bourg, avec les constructions à l'alignement des rues ou des espaces publics ;
- Préserver le tissu et le parcellaire ancien conservé jusqu'à nos jours pour sa valeur historique et patrimoniale ;
- Identifier les parcs, jardins ou espaces urbains ayant des qualités patrimoniales ou paysagères, et s'assurer du maintien de ces qualités ainsi que du maintien de leur intégrité ;
- Identifier les arbres ou ordonnancements arborés ayant un caractère paysager ou historique, afin d'assurer leur conservation ;
- Porter attention aux traitements des limites (clôtures), des revêtements des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations, stationnements) qualifiants pour les communes.

#### Identifier et protéger les éléments paysagers remarquables

- Considérer le paysage comme un patrimoine à part entière, avec ses enjeux, qualités et fragilités propres ;
- Identifier et valoriser les entités paysagères servant d'écrin aux bourgs des communes, ou structurant les avant-plans paysagers, notamment les rives et coteaux de Saône ou le vallon des Torrières ;
- Accompagner les transformations du paysage : développement de l'agriculture, urbanisation.

### 3.2 - Intégrer les préoccupations environnementales contemporaines

#### Permettre l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables

- Valoriser les qualités environnementales du patrimoine existant ; favoriser les solutions d'amélioration énergétique de l'habitat en termes d'isolation, de chauffage, de ventilation et de production d'énergie en tenant compte des qualités thermiques du bâti et de sa valeur patrimoniale ;
- Encadrer les rénovations énergétiques :
  - Recommander une étude patrimoniale et thermique des immeubles, permettant de fonder les préconisations,
  - Hiérarchiser et exposer les différentes solutions techniques,
  - Promouvoir les solutions respectueuses de la qualité architecturale du bâtiment,
  - Sensibiliser la population aux désordres pouvant résulter de mauvais choix d'isolation.
- Permettre l'installation, sous conditions, de sources d'énergies renouvelables.

#### Encourager le maintien et la reproduction des qualités urbaines de la commune

- Favoriser la densité, la mixité fonctionnelle, génératrices de déplacements piétonniers ;
- Favoriser la réhabilitation et les mises aux normes des bâtiments en conservant leur caractère ;
- Permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction en secteur dense de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant ;
- Valoriser la structure urbaine remarquable du centre-bourg de Neuville-sur-Saône.

#### Favoriser l'emploi de matériaux locaux, durables et recyclables

- Favoriser l'emploi de matériaux similaires ou proches des matériaux constitutifs des bourgs, et dont la transformation requiert un savoir-faire particulier ;
- Favoriser les matériaux locaux et naturels dans les interventions, tant sur l'espace public que dans le bâti ancien, afin de permettre la récupération et la réutilisation des matériaux et la réparation ou le complément en mise en œuvre, plutôt que la démolition-reconstruction ;
- Favoriser l'usage du bois par rapport au PVC et autres matériaux énergivores.

### 3.3 - Permettre les adaptations à la vie contemporaine en adéquation avec la qualité du bâti existant

#### Préserver le patrimoine en encourageant sa mutabilité

- Favoriser les reconversions d'édifices aujourd'hui désaffectés dans le respect de leurs caractéristiques principales ;
- Permettre l'évolution du bâti tout en l'encadrant, afin de ne pas dégrader ou altérer les qualités patrimoniales de l'édifice.

#### Permettre l'adaptation et la mise aux normes des équipements publics

- Favoriser la continuité d'utilisation en intégrant les adaptations et mises aux normes des équipements publics ;
- Considérer les nouveaux programmes comme des projets devant valoriser le patrimoine en proposant une nouvelle lecture des édifices.

#### Permettre l'amélioration thermique des immeubles anciens.

- Préconiser les solutions d'isolation, adaptées au bâti local et à la valorisation des ensembles bâtis ;
- Hiérarchiser les travaux nécessaires et durables.

### 3.4 - Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère au travers des projets

#### Inscrire l'architecture contemporaine sur le site

- Favoriser la création architecturale, dans le respect des dispositions paysagères et urbaines locales ;
- Garantir l'insertion paysagère et la qualité des nouvelles constructions, notamment en termes de volumes, teintes et qualité des espaces d'accompagnements (jardins...) ;
- Veiller à la qualité et au détail des dessins de projet et d'exécution.

#### Promouvoir la qualité de l'espace public

- Considérer l'ensemble des éléments : murs de soutènements, compositions, végétaux, murets de clôture, fonds paysagers, comme des éléments constitutifs de la qualité du paysage de la commune ;
- Considérer les façades des édifices comme formant un tout avec l'espace urbain ;
- Accompagner l'installation des dispositifs de voirie, de sécurité, de mobilier urbain en tenant compte du paysage urbain ;
- Limiter la palette de matériaux utilisables dans le traitement des espaces publics ;
- Favoriser la couverture végétale, les principes des haies bocagères ou des limites empierrées.

#### Considérer l'échelle du petit et grand paysage

- Assurer le maintien et la mise en valeur de perspectives particulières ;
- Protéger les cônes de vue majeurs, afin que tout projet situé dans une perspective ou un cône de vue repérés soit compatible avec le maintien et la mise en valeur de ces vues spécifiques ;
- Rehausser le niveau d'exigences de certains bâtiments au regard de leur forte exposition visuelle, à petite ou grande échelle ;
- Souligner certaines perspectives par l'accompagnement d'ordonnances végétales ;
- Favoriser le maintien ou le développement d'arbres de haute stature dans les espaces urbains périphériques.





## **4. DELIMITATION ET SECTEURS DE L'AVAP**

### 4.1 - Périmètre de l'AVAP :

**L'AVAP de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône reprend le tracé de la ZPPAUP existante, sans en modifier le contour.** Le document AVAP vise à protéger et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. L'AVAP intègre en conséquence et fort logiquement au sein de son périmètre les quartiers à fort caractère patrimonial, souvent anciens : centre-bourg de Neuville-sur-Saône, quais des Fours à Chaux, hameau de Villevert, ferme du Monteiller, mais aussi certaines villas bourgeoises et leurs parcs, situés dans des espaces en discontinuité avec le corps principal de l'AVAP.

L'AVAP intègre également certains espaces de moindre intérêt patrimonial, mais qui entretiennent des relations fortes avec les secteurs de fort intérêt, en raison notamment de leur proximité physique ou des fortes covisibilités. Ce sont par ailleurs, dans la plupart des cas, des entrées ou sorties des centre-bourg. Ces secteurs jouent à l'échelle de la commune un rôle paysager caractérisé, et le maintien de leurs qualités est nécessaire en vue de la bonne valorisation de patrimoines majeurs : avenue Burdeau et quai Général de Gaulle, extensions XIX<sup>ème</sup> siècle du centre-bourg de Neuville, jardins des propriétés situées quai de Villevert, etc.

Enfin, du fait de la structuration forte de la commune par Camille de Neuville, et notamment par le parc du domaine d'Ombreval, c'est l'ensemble complet de l'ancien parc qui est intégré au sein de l'AVAP.

Cette délimitation, assez vaste, englobe de nombreux espaces pavillonnaires. Ceux-ci sont toutefois délicats à réglementer, et présentent sur la commune de Neuville-sur-Saône un faible impact paysager vis-à-vis des secteurs à fort enjeu patrimonial. De fait, certains d'entre eux n'ont pas été inclus dans ce tracé.

A contrario, certaines maisons bourgeoises dotées d'un parc et présentant de fait un intérêt architectural et paysager ont été intégrées à l'AVAP. Elles ne sont pas nécessairement liées au corps principal de l'AVAP et peuvent former des "pastilles".

L'AVAP occupe une superficie de 2,9km<sup>2</sup>, dont environ 2,4km<sup>2</sup> sur la commune de Neuville-sur-Saône (5,47km<sup>2</sup>) et 0,5km<sup>2</sup> sur la commune d'Albigny-sur-Saône (2,57km<sup>2</sup>).

### 4.2 - Caractéristiques des secteurs de l'AVAP :

Le territoire couvert par l'AVAP de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône est divisé en différents secteurs, qui rassemblent les principales entités paysagères ou urbaines. Ceux-ci sont délimités sur la carte de repérage et accompagnés au sein du règlement de prescriptions spécifiques adaptées aux caractéristiques propres de chaque secteur afin de permettre une bonne adéquation des enjeux et objectifs au contenu du règlement.

#### **Secteurs S1 : Secteurs d'intérêt architectural et urbain.**

Le secteur S1 correspond aux secteurs historiques urbains de la commune : centre-bourg de Neuville-sur-Saône, hameau de Villevert, château, commons et jardins d'Ombreval, ferme du Monteiller, quai des Fours-à-Chaux, villa bourgeoises et parcs arborés n'étant pas situés à proximité du centre-bourg historique. Les exigences vis-à-vis de ces secteurs sont importantes, que ce soit en termes d'implantation du bâti, de restauration, de réhabilitation, de rénovation ou de reconversion de ces édifices, dans le but de maintenir et de valoriser les qualités propres des bâtiments ou des espaces. De fait, l'espace public est également soumis à des prescriptions.

#### *Objectifs communs aux secteurs S1*

- Maintenir les qualités urbaines des quartiers considérés ;
- Conserver et restaurer les éléments du patrimoine architectural ;
- Favoriser la réhabilitation et les mises aux normes des bâtiments tout en conservant leurs caractéristiques patrimoniales ;
- Permettre les constructions nouvelles ou la reconstruction de bâtiments dans la logique du tissu urbain existant ;
- Porter attention au traitement des limites (clôtures), des revêtements des espaces publics et des espaces libres privés (jardins, plantations, stationnements) qualifiants pour les deux communes.

#### *Orientations réglementaires communes aux secteurs S1*

- Maintien des qualités urbaines des quartiers considérés ;
- Prescriptions de conservation de la trame viaire et des édifices majeurs (C1 et C2) ;
- Préconisations de restauration (toitures, façades, percements, menuiseries, etc) ;
- Préconisations pour les constructions nouvelles : insertion dans la pente, rapport à l'espace public, volumes simples, teintes et parements, proportions des percements, volumes annexes (cabanes, appentis...) ;
- Prescriptions sur les clôtures et les voiries : aspect, rapport à la topographie et à l'espace public. Préconisations pour les plantations : haies, etc ;
- Inconstructibilité d'espaces non bâtis à préserver.

**Secteurs S2 : Secteurs d'accompagnement.**

Ces secteurs sont des secteurs urbanisés depuis le XIX<sup>ème</sup> ou le XX<sup>ème</sup> siècle. Ils accompagnent les secteurs d'intérêt architectural et urbain en en qualifiant les abords, et sont de fait soumis à certaines prescriptions. A Neuville-sur-Saône comme à Albigny-sur-Saône, ce sont essentiellement des entrées de bourg : sud-Villevert et quai de Gaulle, avenue Burdeau, autour du centre-bourg de Neuville-sur-Saône, autour des fours à Chaux.

Les secteurs d'accompagnement peuvent toutefois avoir un réel intérêt patrimonial, urbain ou paysager. C'est notamment le cas des espaces dans lesquels les demeures bourgeoises entourées d'un parc sont concentrées : avenue Burdeau et quai de Gaulle, notamment.

*Objectifs communs aux secteurs S2*

- Assurer l'intégration paysagère des constructions existantes et à venir du fait de leur forte covisibilité avec le secteur patrimonial et urbain majeur ;
- Promouvoir des traitements et des limites qualifiants pour l'espace public ;
- Maintenir les qualités urbaines des quartiers considérés, en sauvegardant parcs et jardins remarquables associés à leurs demeures bourgeoises, murs, portails, etc.

*Orientations réglementaires communes aux secteurs S2*

- Préconisations d'intégration paysagère : insertion dans la pente, volumes simples, teintes et parements ;
- Prescriptions sur les clôtures et les voiries : aspect, rapport à la topographie et à l'espace public ;
- Prescriptions d'intégration des dispositifs producteurs d'énergies renouvelables.

**Secteurs S3 : Secteurs paysagers.**

Le secteur paysager regroupe au sein du territoire de l'AVAP un grand nombre d'entités paysagères très différentes :

- Quai de Saône (Neuville-sur-Saône, partie sud de la commune) ;
- Vallon et ruisseau des Torrières ;
- Plateau agricole ;
- Jardins des propriétés du quai de Villevert, à Albigny-sur-Saône.

*Objectifs communs aux secteurs S3*

- Constructibilité limitée et encadrée de ces secteurs : la construction de bâtiments à usage agricole est possible et encadrée de manière à garantir leur insertion dans le paysage ;
- Conserver, révéler et valoriser le patrimoine présent, notamment au sein des parcs des demeures de qualité, mais aussi des domaines agricoles et du parc d'Ombreval : structures hydrauliques, puits et pompes, cheminements, murs et clôtures, etc ;
- Assurer la qualité générale des paysages et le maintien de ces qualités ;
- Entretenir et valoriser les cheminements permettant une découverte des sites et offrant des points de vue remarquables sur le territoire ;
- Préserver la biodiversité des milieux.

*Orientations réglementaires communes aux secteurs S3*

- Constructibilité limitée du site : pas de bâtiments autres qu'agricoles, de clôtures autres que traditionnelles ou d'installations de production d'énergies renouvelables ;
- Conservation et restauration selon des techniques traditionnelles des édifices patrimoniaux et autres structures paysagères ;
- Entretien et traitement des cheminements existants : revêtements perméables.



## **5. COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LE PADD DU PLU-H**

Une nouvelle obligation de cohérence a été introduite entre AVAP et PLU-H (Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat).

L'AVAP doit désormais prendre en compte les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Le PLU actuel est un PLU intercommunal, approuvé le 12 juillet 2005. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU actuel est décliné autour de 3 grandes orientations :

- Développer la ville dans le respect de son environnement naturel : une agglomération qui respecte les équilibres entre les espaces naturels et urbains, préserve les ressources et tiennent compte des risques naturels.
- Renforcer la cohésion et la mixité sociale : une agglomération attractive et économe de son espace, qui réponde aux besoins de tous ses habitants et organise un cadre de vie de qualité
- Favoriser le développement des activités économiques : une agglomération européenne dynamique, qui développe son économie en synergie avec l'urbanisation.

Le PLU a été mis en révision par délibération du 16 avril 2012.

Au regard notamment de l'intégration des dispositions de la Loi ENE et de la compatibilité avec le SCOT, les objectifs poursuivis pour cette révision du PLU portent sur l'élaboration du projet d'agglomération autour des 4 axes suivants :

1..Le Grand Lyon, une agglomération qui contribue à l'attractivité et au rayonnement métropolitain.

2. Renforcer le dynamisme économique de l'agglomération pour assurer la création de richesse et d'emplois.

3. Développer une agglomération accueillante, solidaire et équilibrée pour répondre aux besoins de tous ses habitants.

4. Relever les défis environnementaux et améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants.

- Aller vers une organisation urbaine et des mobilités limitant les gaz à effet de serre, plus sobre en énergie et économe d'espace ;
- Construire le développement urbain en faisant projet avec la nature et l'eau ;
- Promouvoir une qualité urbaine « globale » en alliant création contemporaine, valeur patrimoniale et offre de services ;

- Améliorer la prise en compte de la santé, de la sécurité et du bien être des populations dans l'organisation du développement urbain au regard des risques et des pollutions.

L'AVAP de Neuville-sur-Saône et Albigny-sur-Saône s'inscrit clairement et précisément dans les orientations du PADD définies par la Métropole pour son projet de territoire en fixant les objectifs suivants :

- la **protection et la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural**, sur ce secteur particulièrement riche : une topographie marquée par la Saône, un patrimoine constitué depuis le Moyen-âge jusqu'au XXème siècle, un ensemble urbain et paysager exceptionnel et cohérent datant du XVII° siècle ;

- **l'affirmation d'une ambition forte en matière de paysage urbain**, par le traitement qualitatif des espaces publics (places, quais de Saône, voies majeures, centre-bourg, jardins d'Ombreval), la requalification des rez-de-chaussée des immeubles, l'accompagnement des secteurs urbains à fort enjeu patrimonial ;

- **la prise en compte des exigences du développement durable** en reconnaissant les qualités environnementales du patrimoine existant et en permettant l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles ;

- **la possibilité d'adaptation du bâti existant aux attentes de la vie contemporaine** (accessibilité, confort...) pour permettre la réutilisation astucieuse des bâtiments leur garantissant leur conservation, la mise aux normes des équipements publics, le maintien des habitants dans le quartier.





## **6. ORIENTATIONS ET ORGANISATION REGLEMENTAIRES**

## 6.1 - Synthèse des orientations réglementaires

### Volet patrimonial

#### *Le patrimoine architectural.*

- Prescriptions de conservation des édifices majeurs identifiés (catégories C1 - 30 édifices et C2 – 150 édifices) et préconisations de restaurations ou réhabilitations (toitures, façades, parements, percements, menuiseries...);
- Prescriptions de conservation d'éléments de second œuvre identifiés ou d'éléments ponctuels à fort caractère patrimonial : vantaux de portes et fenêtres, ferronneries, portails, fontaines, croix et calvaires...;
- Préconisations pour les constructions nouvelles : insertion dans le tissu urbain est rapport à l'espace public, volumes simples, teintes et parements, proportions des percements, volumes annexes, cabanes, appentis, etc ;
- Prescriptions d'accompagnement des éventuelles installations de dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
- Restrictions d'usage pour certains matériaux : PVC...

#### *Le patrimoine urbain.*

- Préservation et mise en valeur des structures historiques constitutives de Neuville et Villevert, en particulier : château de Vimy, ancien bourg fortifié de Neuville, murs d'Ombreval, ...
- Préservation des trames viaires et parcellaires traditionnelles dans le centre de Neuville et sur la rue historique du hameau de Villevert ;
- Protection des éléments du paysage urbain identifiés les plus remarquables : places, parcs, jardins, ordonnancements arborés, arbres remarquables isolés ;
- Inconstructibilité de certains espaces en lien avec des enjeux de valorisation ;
- Conservation et valorisation des éléments du paysage urbain traditionnel : murs et murets, édifices et structures en lien avec la fabrication du paysage naturel ou urbain, notamment dans les secteurs d'extension récente ; prescriptions d'aspect sur ces clôtures : aspect, rapport à l'espace public, dimensions... ;
- Prescriptions sur les espaces urbains, afin de favoriser des traitements moins routiers, à l'aide de matériaux et de mises en œuvre traditionnels.

#### *Le patrimoine paysager.*

- Valorisation des espaces majeurs de l'ancienne réserve de chasse de Camille de Neuville et des jardins liés au château ;
- Encadrement de la constructibilité des grands espaces paysagers, hors ouvrages nécessaires à la valorisation du site (par exemple des bâtiments à usage agricole) ;
- Préservation des parcs arborés (propriétés identifiées) et des arbres le long de la Saône ;
- Conservation et entretien des cheminements anciens ou existants, afin de permettre une découverte du site et des points de vue remarquables ;
- Valorisation des points de vue remarquables identifiés ;
- Conservation et mise en valeur du patrimoine hydraulique, agricole, géologique et archéologique : murets, escaliers, lavoirs, fontaines, moulins, ponts, etc ;
- Préconisations pour les plantations : haies, essences d'arbres, selon les différents espaces urbains et paysagers.

### Volet environnemental

#### *Trame bleue et ressources en eau.*

- Valorisation du ruisseau des Torrières, entretien de sa qualité et de sa ripisylve, gage d'une bonne biodiversité ;
- Valorisation des petits patrimoines liés à l'eau.

#### *Trame verte et biodiversité.*

- Préservation et amélioration de l'attractivité environnementale et paysagère :
  - en maintenant les espaces ouverts (activités agricoles) ;
  - en conservant la lisibilité des formes du relief ;
  - en préservant la biodiversité ;
  - en maîtrisant l'urbanisation et l'artificialisation des territoires.
- Prescriptions de préservation ou de reconstitution des structures végétales existantes : ripisylve le long des cours d'eau, haies vives, arbres isolés, du fait de leur vocation paysagère affirmée.
- Accompagnement des transformations paysagères en cours,
- Limitation de l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain, tout en préservant et valorisant les trames vertes permettant à la faune de se déplacer, même en contexte semi-urbain,

- Préservation de la lisibilité des structures paysagères, et notamment la silhouette du hameau de Villevert ou du bourg de Neuville, au sein d'un paysage topographique ou naturel servant d'écrin.

#### *Bâti et énergies : l'amélioration thermique.*

- Promotion d'un urbanisme compact, mitoyen, dense, respectueux des caractéristiques urbaines générales et économe en énergie,
- Préconisations pour les adaptations du bâti aux attentes de la vie contemporaine, accompagnement des rénovations énergétiques
- Valorisation des rénovations énergétiques respectueuses des qualités du patrimoine bâti,
- Interdiction de matériaux énergivores (PVC...)

#### *Bâti et énergies : les énergies renouvelables.*

- Prescriptions d'accompagnement des éventuelles installations de dispositifs de production d'énergie renouvelables.
- Interdiction sectorisée, totale ou partielle, de certains dispositifs de production énergétique, en raison d'une mauvaise intégration paysagère, ou d'un faible rendement de ces dispositifs.

## 6.2 - Organisation du règlement

Le règlement se divisera en deux chapitres principaux :

- **Dispositions relatives au paysage, espace urbain et espaces extérieurs**
- **Dispositions relatives aux constructions (existantes et à venir)**

Les prescriptions concerneront :

- Le paysage, l'espace urbain et les espaces extérieurs
- Les immeubles existants
- Les nouvelles constructions

Compte-tenu de la suppression des cahiers de recommandations dans les documents constitutifs d'une AVAP, les prescriptions seront assorties de recommandations, afin d'être le plus pédagogique possible.

*Ces recommandations pourront être présentées dans le corps du règlement, par des paragraphes en retrait et en italique, précédés du sigle "R": elles développeront la règle en la complétant pour une meilleure compréhension aussi bien par les demandeurs que par les services instructeurs ; elles seront une invitation à aller plus loin, à faire mieux que la prescription qui est édictée.*

Pour chaque disposition, les en-têtes des articles indiqueront les éléments ou catégories de constructions concernées (constructions existantes ou nouvelles, éventuellement immeubles de catégorie patrimoniale).

En effet, à l'intérieur de l'AVAP ont été identifiés différents éléments faisant l'objet de mesures de conservation et de valorisation individuelles. Ce sont :

- des immeubles bâtis (C1, C2, C3,) ;
- des structures paysagères : espaces minéraux ou végétaux remarquables et ordonnancements remarquables,
- des éléments ponctuels remarquables ou exceptionnels : portes, escaliers, cours, etc.

Les immeubles bâtis ont été répartis en différentes catégories :

- Catégorie C1 : immeubles remarquables

Concerne les immeubles exceptionnels, remarquables par leur histoire, leur architecture ou leur décor, et représentatifs d'une époque ou d'une technique. Ces édifices sont à conserver et restaurer. Leur démolition totale est interdite.

- Catégorie C2 : immeubles caractéristiques

Concerne les immeubles remarquables par leur architecture ou leur décor, valorisant les ensembles urbains ou paysagers. La qualité de quelques éléments ou de la totalité des immeubles nécessite une attention particulière lors de travaux les affectant.

Ces édifices sont à conserver et à réhabiliter.

- Catégorie C3 : immeubles d'accompagnement :

Concerne le bâti dit « d'accompagnement », constitutif du patrimoine urbain. La valeur patrimoniale de ces immeubles réside dans la cohérence de la structure urbaine, l'homogénéité des groupements et des volumes.

Ces immeubles peuvent être démolis si leur reconstruction respecte l'enveloppe existante.

- Catégorie C4 : immeubles ne devant pas être reconstruits :

Concerne le bâti s'étant développé ultérieurement et aux dépends du projet de composition initiale : petits appentis, petits locaux couverts, structures légères. Ces édifices, s'ils venaient à être démolis (opération de curetage, de mise en valeur) ne doivent pas être reconstruits et l'espace qu'ils occupaient laissé libre de toute construction et valorisé.

Les "Autres Immeubles" bâtis qui n'entrent dans aucune des trois catégories précédentes, sont cependant situés dans le secteur AVAP et participent à la qualité du paysage urbain, ils sont à ce titre soumis à certaines prescriptions.

Au titre du paysage urbain et de l'environnement, des structures urbaines et paysagères sont identifiées : les espaces à dominante minérale remarquables, les espaces à dominante végétale remarquables, les ordonnancements remarquables et les arbres remarquables.

- Parcs, jardins et espaces urbains remarquables :

Ce sont les espaces et éléments paysagers qui présentent un intérêt remarquable intrinsèque ou qui sont indispensables à la mise en valeur des sites, espaces ou éléments architecturaux. La constructibilité de ces espaces sera strictement encadrée.

- Ordonnancements arborés remarquables

Les ordonnancements remarquables concernent des principes de plantation (alignements d'arbres plantés, carrés, en quinconce, etc.) d'arbres situés sur des espaces publics (boulevards, places) ...

Ces principes de plantation, d'alignements arborés seront à préserver.

- Arbres remarquables.

Les arbres remarquables sont des arbres qui par leur port, emplacement, orientation, s'avèrent particulièrement amènes. Ils sont à conserver, sauf si l'âge ou l'état sanitaire du sujet ne le permet pas. Ils seront alors remplacés par un arbre ayant la même envergure à l'âge adulte.

Enfin, divers éléments architecturaux ou urbains « ponctuels » ont été répertoriés et pourront faire l'objet de prescriptions particulières :

- murs de soutènements remarquables,
- vantaux de porte et contrevents remarquables et exceptionnels,
- murs et murets de clôture remarquables

- portails remarquables
- devantures remarquables,
- ferronneries remarquables,
- fontaines et puits,
- statuaire privée, croix et calvaires.

**C'est au regard de l'intérêt patrimonial, des enjeux patrimoniaux et environnementaux, des conditions d'application, que le « curseur » pourra être fixé dans les différentes prescriptions entre conservation maximum (restauration) et réhabilitations, adaptations, ...**

**Le règlement est le fruit de la démarche d'élaboration concertée, pragmatique, entre les services des collectivités (Métropole de Lyon, Ville de Neuville-sur-Saône, Ville d'Albigny-sur-Saône) et services de l'Etat (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) du Rhône).**





## **7. ANNEXES**

## **7.1 - Glossaire**

**AVAP** : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

**ENE (loi)** : Loi dite "Grenelle II" valant engagement national pour l'environnement.

**ENS** : Espace Naturel Sensible

**PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

**PENAP** : Protection des espaces naturels agricoles périurbains

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**UDAP** : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

**ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

**ZNIEFF** : Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique

**ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager