Bièvre isère communauté

Ville de La Côte Saint-André

AVAP

LA COTE SAINT-ANDRE

Révision n°1 du mois de janvier 2017 – Rapport de présentation

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE – JANVIER 2017

Sommaire

La création de l'AVAP de La Côte-Saint-André 5

Composition de la CLAVAP 7

Pourquoi la réviser en 2016 ? 9

Les principes de la révision 11

Détail des éléments du zonage révisés 13

La cour et les abords du château Louis XI 13

La place Hector BERLIOZ et le jardin de Ville 14

Le boulevard Hector Berlioz 15

La modification du règlement 15

La synthèse du diagnostic 17

« Un paysage « patrimonial » façonné par le relief et l'occupation humaine 17

Un urbanisme offrant une lecture de l'évolution de la ville 19

Un patrimoine architectural de grande qualité 20

Diagnostic patrimonial 21

Diagnostic environnemental 23

Enjeux et objectifs de l'AVAP 25

Rappels des enjeux développés dans le PADD : 26

La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et bâti 26

L'intégration des constructions nouvelles..... 30

L'aménagement et le traitement qualitatif des espaces publics 32

L'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable 32

Mise à jour de la délimitation de l'AVAP..... 35

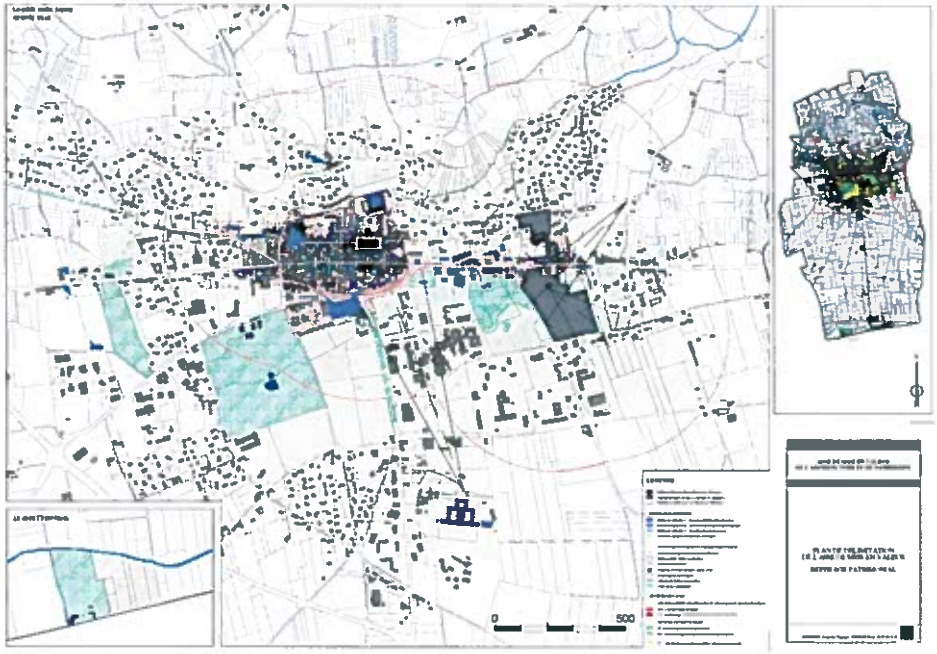
SECTEUR S1 : 39

SECTEUR S2 : 40

SECTEUR S3 : 41

Conclusion 42

Vue aérienne du bourg ancien



Zonage de l'AVAP de 2013

La création de l'AVAP de La Côte-Saint-André

Avec près de 5000 habitants, trois Monuments Historiques classés (Halle, Château Louis XI et maison natale de Hector Berlioz) et de nombreux autres édifices protégés, La Côte-Saint-André située dans le département de l'Isère est un haut-lieu touristique du Dauphiné !
Siège d'un prieuré du XI[e] siècle, cité fortifiée des ducs de Savoie ou encore ville natale du musicien Hector Berlioz, il s'agit d'un lieu particulièrement chargé d'histoire, au patrimoine riche et diversifié.

Pour permettre la mise en valeur et le développement durable de son territoire, La Côte-Saint-André a entamé dès 2007 une procédure de création de ZPPAUP.
Suite au vote de la loi ENE du 12 juillet 2010 portant engagement national sur la préservation et la mise en valeur de l'environnement, il a été décidé de poursuivre le travail sous la forme d'une AVAP.

Après à un vaste travail de recensement, de diagnostic et de discussion entre les différents membres du comité de suivi (puis CLAVAP), des membres de l'Etat et des principaux acteurs économiques et patrimoniaux locaux, un plan de zonage et un règlement ont été élaborés puis approuvés en janvier 2014.

Composition de la CLAVAP

La CLAVAP créée pour menée la révision de l'AVAP et assurer son suivi est composée de la manière suivante :

Membres de l'Etat :

- M. le préfet du département ou son représentant,
- M. le directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ou son représentant,
- M. le directeur Régional des Affaires Culturelles ou son représentant,

Membres élus locaux :

- M. Yannick NEUDER, président de Bièvre Isère Communauté,
- M. Joël GULLON, vice-président de Bièvre Isère Communauté,
- Mme Anne-Marie AMICE, vice-présidente de Bièvre Isère Communauté,
- M. Eric SAVIGNON, vice-président de Bièvre Isère Communauté,
- M. Jean-Christian PIOLAT, vice-président de Bièvre Isère Communauté,
- M. Sébastien METAY, conseiller communautaire et adjoint à La Côte-Saint-André,
- M. Daniel GERARD, conseiller communautaire et conseiller municipal à La Côte-Saint-André

Membres représentant les intérêts économiques locaux

- Un représentant des commerçants (association « Commerce + »)
- M. Guillaum ROY, directeur de l'Office du Tourisme Bièvre-Valloire,

Membres représentant les intérêts patrimoniaux, culturels et environnementaux locaux

- M. Hervé PILAUD,
- Mme Dominique FABRE,

Entrée du château Louis XI juste avant une représentation du festival (source internet)

Plaquette de festival Berlioz pour l'année 2016

La place Berlioz en heure de pointe...

Pourquoi la réviser en 2016 ?

Les besoins et les projets d'une commune évoluent en permanence et La Côte-Saint-André n'échappe pas à la règle !
Elle a entamé depuis quelques temps une réflexion globale sur l'aménagement et l'organisation de ses espaces publics dans le but de sécuriser le trafic sur l'ensemble de la commune, d'améliorer le cadre de vie de ses riverains et d'accueillir dans les meilleures conditions possibles les visiteurs toujours plus nombreux !

Depuis maintenant près de 12 ans le festival BERLIOZ, organisé par l'AIDA (Agence Iséroise de Diffusion Artistique), a pris de l'ampleur. Reconnu dans toute la France il attire un public grandissant à La Côte-Saint-André et participe au rayonnement culturel et artistique de la région.
Pour l'édition 2015 ceux sont plus de 27 500 spectateurs sur une période de trois semaines qui sont venus à La Côte-Saint-André.

Pour poursuivre son développement, et accueillir les festivaliers et les touristes dans les meilleures conditions, des aménagements sont aujourd'hui indispensables : mise en place de structures scéniques permanentes, aménagement d'aires de stationnements à proximité du centre-bourg et du château entre autres.
Or ces évolutions sont incompatibles avec certaines dispositions de l'AVAP actuelle.

De même le secteur de la place Hector Berlioz, entrée Sud de la citée médiévale de La Côte Saint-André, est devenue un lieu de passage

très important concentrant l'office de tourisme, la gare routière, le jardin de ville et les équipements sportifs.
Les dispositions actuelles de l'AVAP ne permettent pas d'accueillir le stationnement nécessaire, ni même d'assurer la sécurité dans des conditions satisfaisantes des piétons.

Ce secteur a besoin d'une recomposition générale permettant à la fois d'assurer la sécurité et la fluidité de la zone tout en offrant un cadre valorisant pour l'entrée de ville.

Les principes de la révision

Cette première révision de l'AVAP de La Côte-Saint-André porte principalement sur l'adaptation et la définition de certaines zones qui ne permettent pas les aménagements futurs envisagés par la commune et pourtant essentiels au développement de la commune.

Elle ne remet pas en cause le diagnostic ou le repérage effectué et présenté par le cabinet ARCHIPAT en 2013, ni les objectifs généraux de l'AVAP.
Elle vise à modifier le zonage à l'intérieur de l'Aire sans créer de sous-secteur nouveau, ni même de modification de la légende.

Cette révision sera également l'occasion de « préciser » le règlement sur l'aménagement des espaces publics remarquables.

Cour du château Louis XI

Façade Nord du château Louis XI sur la cour

Parking situé au nord de la cour du château Louis XI

Détail des éléments du zonage révisés

La cour et les abords du château Louis XI

Concernant la cour du château Louis XI, « espace public remarquable », non constructible, la modification consiste à permettre la mise en place d'une structure permanente non close.

Actuellement, le montage et le démontage de la structure temporaire pour le festival Berlioz entraîne des dégradations sur le château : vibrations répétées par les forages et les véhicules de chantier, dangerosité de la manipulation des poutrelles etc. Ces installations successives ne favorisent pas la conservation et la mise en valeur du château.
A l'inverse, une structure permanente permettrait de développer et de diversifier les activités culturelles dans l'enceinte du château et de lui assurer une utilisation évènementielle extérieur sur près de six mois de l'année contre trois semaines actuellement.
La structure ne devra pas gêner la perception du château, mais au contraire entretenir un dialogue avec les façades en les valorisants. Son installation, bien que pérenne, ne générera pas d'atteinte aux structures protégées. Elle devra être parfaitement intégrée dans le grand paysage de La Côte-Saint-André, notamment depuis l'entrée Sud de la ville.

A l'arrière du château, le parking existant, identifié en S2, ne peut être aménagé ni même modifié. Son passage en S2c permettrait de réaliser un aménagement qualitatif de cet espace sans remettre en cause sa destination actuelle.

La place Hector BERLIOZ et le jardin de Ville

L'espace urbain constitué par la place Hector Berlioz, le jardin de Ville et les différents axes de communications forme un carrefour important de la ville de La Côte-Saint-André. Il nécessite une réflexion et un réaménagement complet.
Pour permettre la valorisation de la zone, le projet d'aménagement doit pouvoir s'étendre sur un quadrilatère cohérent liant les différentes fonctions du site et mettant en valeur la ligne des anciens remparts de la ville et des alignements d'arbres structurant l'espace public.
Aujourd'hui deux types de zonage coexistent (S1a « secteur d'intérêt architectural et urbain majeur : bourg d'origine médiéval » et S2 « secteur d'intérêt paysager : demeures avec parcs, chemin du Biel ») sur cette emprise, ne permettant pas un traitement homogène de l'espace.

Pour remédier à cette situation, la modification de l'AVAP prévoie de basculer le quart Nord du jardin de Ville en secteur S2c permettant ainsi son aménagement dans le cadre d'un projet d'intérêt collectif tout en conservant sa nature d'espace paysager.

Les objectifs du secteur restent les mêmes, « l'insertion et la valorisation paysagère de qualité » des futurs aménagements étant toujours une exigence du règlement et du zonage de l'AVAP.

Vue de la place Hector BERLIOZ depuis l'Est

Schéma directeur de réflexion sur l'espace public « place Berlioz – jardin de ville »

Le boulevard Hector Berlioz et ses alignements d'arbres

Le boulevard Hector Berlioz

Le boulevard Hector Berlioz a été repéré en 2013 comme un parc ou un jardin avec utilisation du zonage S2.
Il s'agit ici d'une erreur manifeste qui, même si elle n'a pas posée de problème à ce jour, peut engendrer des difficultés lors de futurs projets d'aménagement.

En effet cet axe à forte valeur patrimonial, puisqu'il s'agit de l'ancienne rampe du tramway, représente un enjeu d'aménagement important pour la commune. Il connecte directement la porte Sud de la cité médiévale avec le complexe scolaire et sportif de La Côte Saint-André.
Les alignements d'arbres, seuls élément paysager du secteur, étant protégés au titre du PLU et de l'AVAP, rien ne s'oppose au transfert de se secteur S2 en S1b « faubourgs et secteurs d'expansion du XIXe siècle. »

La modification du règlement

La révision de l'AVAP influe peu sur le règlement.
Seules les dispositions applicables aux « zones et espaces non constructibles » du chapitre « 1-b. Parcellaire et trame viaire » ont été modifiées comme suit :

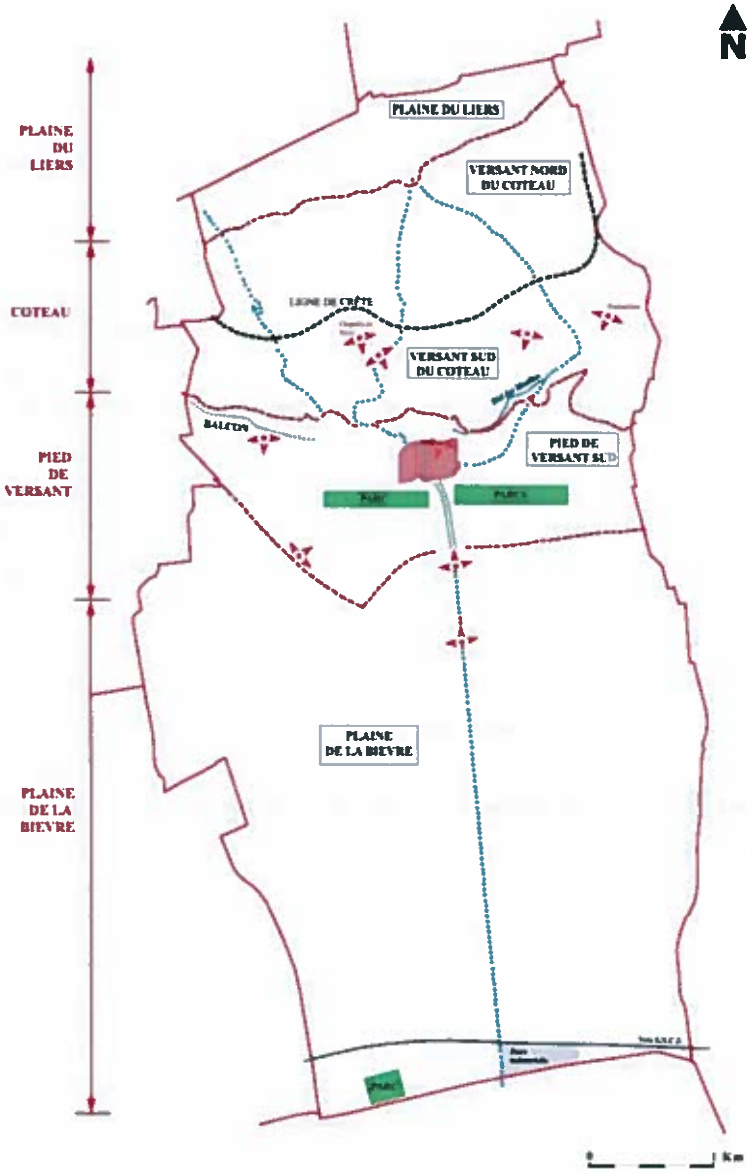
Zones et espaces non constructibles – tous secteurs

- *Dans les espaces publics remarquables, seuls sont autorisés les constructions et les aménagements à usage collectif (sanitaires publics, halles couvertes, abribus, dispositif de sécurité ou d'accessibilité etc.) permettant de pérenniser un espace ou un usage tout en le valorisant.*
  Ces aménagements seront soumis à l'avis de la CLAVAP et devront respecter les principes de composition des lieux, ainsi que les éléments architecturaux environnant (respect des trames, des travées, des accès, des reculs etc.).

- *La construction de bâtiments d'intérêt public est autorisée dans les sous-secteurs S2c.*

De plus, suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 septembre au 29 octobre 2016, nous avons également précisé la rédaction de l'article concernant les « murs et murets de clôture » du paragraphe « 1-e. Soutènements et clôtures » à la page 33 du règlement comme suit :

- *Les murs de clôture anciens représentant un intérêt architectural, patrimonial ou paysager, et en continuité d'un bâti remarquable ou délimitant un espace clos cohérent (jardins, vergers), seront conservés et restaurés.*



La synthèse du diagnostic

Le diagnostic patrimonial et environnemental de l'AVAP de 2013 a été complété par l'ajout d'un constat sur l'offre de stationnement sur la commune de La Côte-Saint-André.
En effet, afin de préserver le caractère patrimonial de la cité médiévale, notamment en période d'affluence touristique, il est souhaitable de limiter le stationnement dans le centre ancien au profit d'aires de stationnement situées en périphérie.

Le reste du diagnostic patrimonial et environnemental étant inchangé, la synthèse rédigée en 2013 est retranscrite ci-dessous :

« Un paysage « patrimonial » façonné par le relief et l'occupation humaine

Entités paysagères :
La commune de La Côte Saint-André présente un relief étagé, ascendant du Sud vers le Nord.
L'occupation paysagère est très « sectorisée » (zone agricole en plaine, pâturage sur le coteau,...) et se superpose avec beaucoup de similitudes au relief. 3 grandes entités paysagères se détachent :
1. La plaine de la Bièvre (1A) au Sud et au Nord, la plaine du Liers (1B).
2. Le coteau.
3. Le pied de versant Sud, zone d'articulation entre les 2 entités.

Importance des points de vue :

La déclivité du territoire génère des espaces propices aux points de vue remarquables sur le territoire.

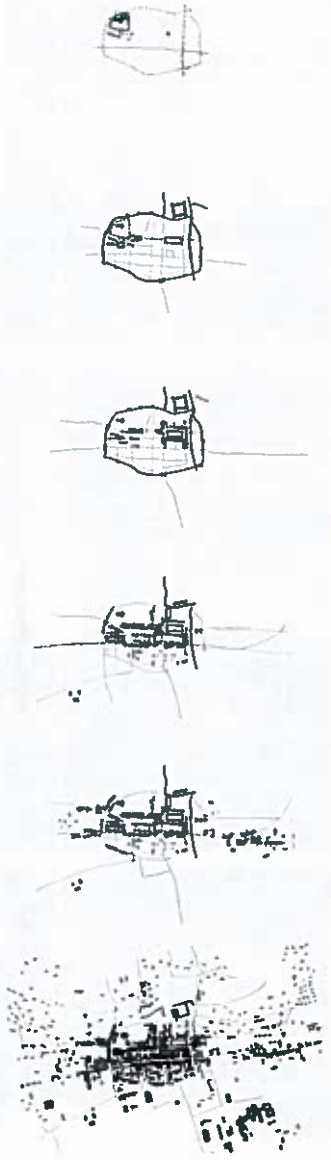
- Depuis les hauteurs, notamment au niveau de la chapelle Notre-Dame de Sciez située sur la ligne de crête, on a un panorama large sur la plaine.
- Depuis les pentes du coteau, des vues cadrées sur le bourg permettent de se rendre compte de la densité du centre médiéval.
- A l'intérieur du bourg, les rues Nord-Sud génèrent des perspectives cadrées remarquables sur la plaine au Sud, ou sur le château au Nord..
- Depuis la plaine, le bourg se détache, avec en arrière-plan le coteau et sa ligne de crête.

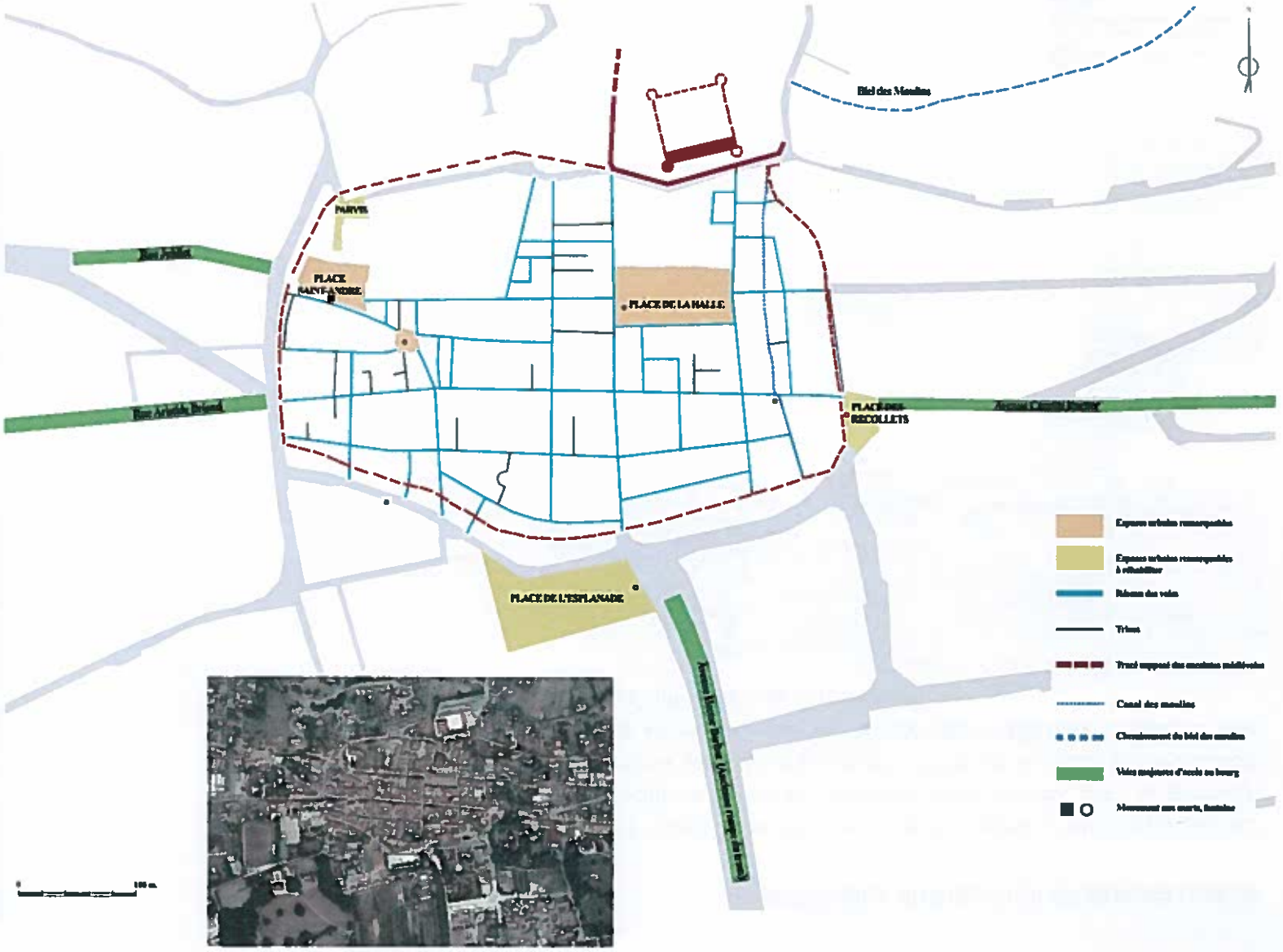
Les points de vue relatifs sont donc nombreux et ainsi, toute construction ou modification du milieu naturel doit être pensée avec l'idée de l'impact qu'elle pourra avoir sur ces points particuliers. Ces points de vue pourront être retranscrits en cônes de vision dans la future zone de protection.

Des orientations de préservation et de mise en valeur en cohérence avec le PADD:

- Les milieux forestiers et agropastoraux seront préservés sur le coteau.
- Le « mitage » du coteau et de la plaine agricole sera stoppé.
- Les continuités écologiques existantes seront renforcées et préservées (espace agropastoral du coteau, « arc vert » des parcs urbains, vallon de Valancière, rives du Poipon er du Rival).
- Les itinéraires de promenade et de loisirs valoriseront la continuité plaine / bourg / coteau.
- Les constructions (bâtiments de production et logements) seront strictement réglementées.

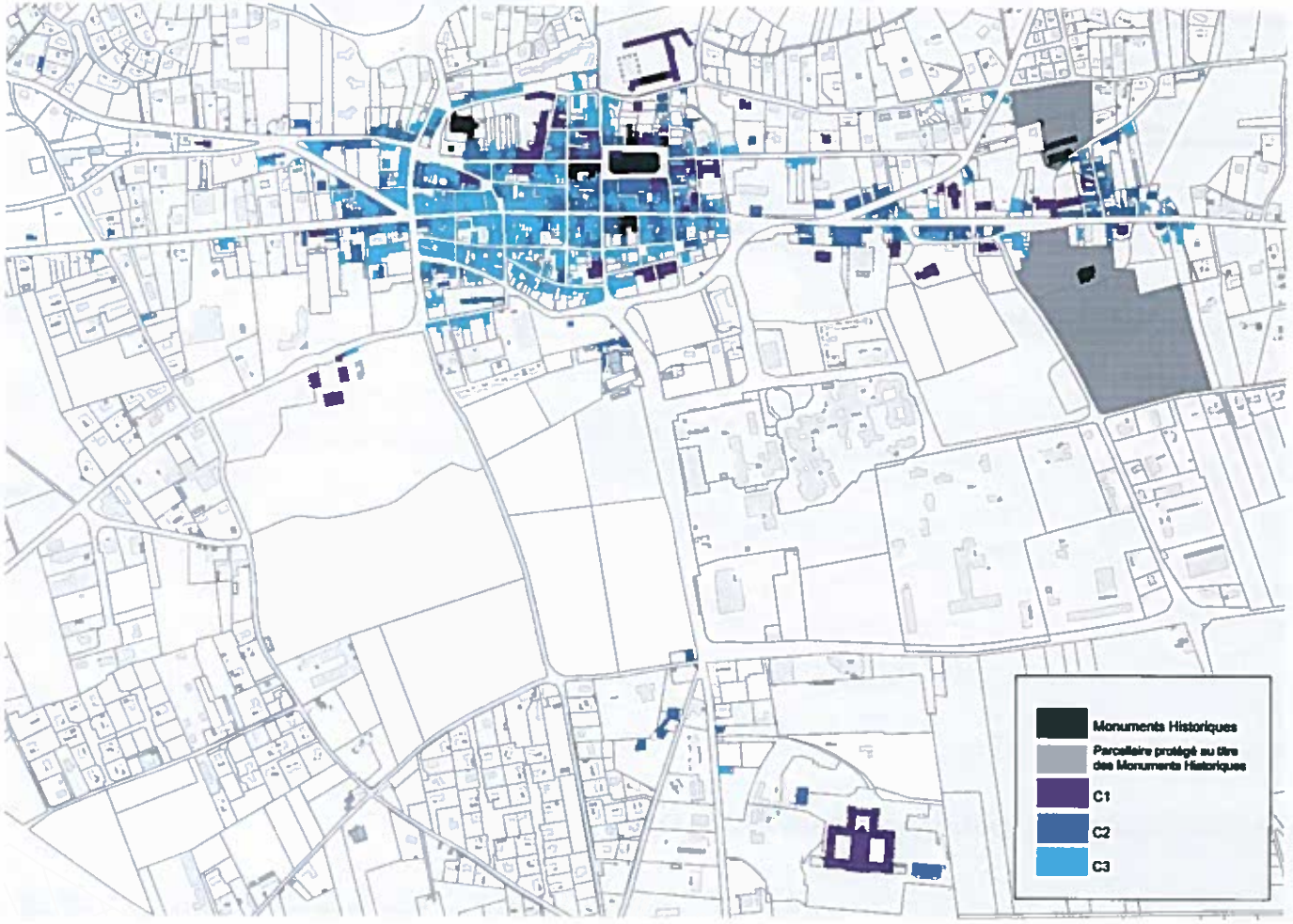
Un urbanisme offrant une lecture de l'évolution de la ville





Un patrimoine architectural de grande qualité

Entre le XII[e] siècle et le XX[e] siècle, qu'il s'agisse d'édifice publics ou privés, d'édifices militaires, religieux, civils, ruraux, etc., la diversité du patrimoine architectural est grande et est le reflet de l'évolution de la ville et de la mise en œuvre des matériaux locaux et des techniques culturelles de l'art de bâtir.



Diagnostic patrimonial

Le diagnostic des éléments patrimoniaux révèle un territoire riche en histoire. Erigée en ville fortifiée afin d'asseoir le pouvoir de Philippe de Savoie au XIIIe siècle, elle présente encore de nombreux témoins de ce passé : traces de fortifications, le château, la trame viaire.
Au XVIIe siècle, la commune accueille de nombreuses communautés religieuses (Visitandines, Ursulines, Cordeliers, temple protestant) qui installeront leur couvent dans le bourg. Au XVIIIe siècle, de nombreux hôtels particuliers occupent la partie haute du bourg. Au XIXe siècle, la commune néchappe pas à l'ère de l'industrialisation. De nombreuses usines et fabriques (tuileries, tanneries, chapelleries, ...) se construisent aux abords directes du centre, leurs propriétaires se faisant bâtir de grandes demeures et participant au développement de la commune.

Installée sur un coteau exposé plein sud, la commune est riche d'un patrimoine paysager fort, qu'il est nécessaire de préserver. De la ligne de crête à la plaine, la commune présente une variation de paysages (prés bocagés, paysage de plaine,...) mettant en avant des cônes de vues remarquables sur le centre bourg. Les entrées de villes plantées sont également soignées et mettent en scène le centre bourg dense, riche en édifices remarquables.

Le patrimoine architectural de la Côte Saint André prend bien des formes : édifices religieux, ruraux, industriels, institutionnels, demeures de maîtres ... dont les éléments les plus remarquables ont déjà pu être protégés au titre des monuments historiques.

La commune fait également la démonstration de mise en œuvre de matériaux locaux traditionnels tels que le pisé, les toitures à pans brisés couvertes de tuiles en écaille, les murs en galets roulés ou encore l'utilisation du Savoyardeau, une brique de terre cuite régionale.

Répartis selon quatre catégories allant de l'immeuble d'intérêt patrimonial majeur aux immeubles dont la disparition serait souhaitable, le patrimoine bâti de la commune a fait l'objet d'une hiérarchisation permettant d'ajuster une réglementation et des recommandations adaptées.

Vue aérienne du bourg ancien.
Il est remarquable par sa densité et l'homogénéité des hauteurs bâties.

La ligne de crête du coteau présente un réel enjeu pour l'installation de dispositifs

Diagnostic environnemental

Inséré dans un écrin vert développé dans la pente du coteau exposée plein sud, la commune présente une cadre de qualité de vie remarquable, qu'il est nécessaire de préserver à travers la définition de secteurs d'accompagnement et paysager de l'AVAP.
Ainsi, lapartie nord du coteau et la ligne de crête restent une zone à enjeux, tant pour son exposition favorable à l'exposition solaire que pour l'intérêt qu'elle présente pour le développement de l'éolien.

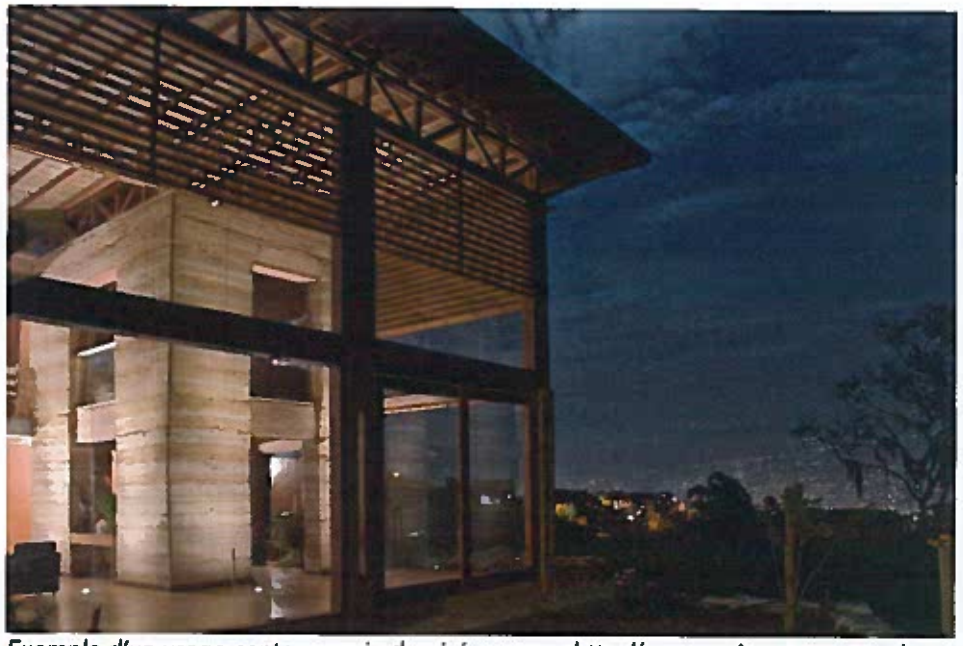
La plaine et les faubourgs sont les zones les plus marquées par une urbanisation récente « gourmande » en espace, et sans cohérence réelle de développement. Considérant la proposition de la « ville réunifiée » par le Plan Local d'Urbanisme, l'AVAP s'attache à préserver les zones vertes en partie haute du coteau et restera vigilante sur le développement urbain proposé au sud du centre.

La structure urbaine et l'implantation des bâti dans l'enceinte favorise la densification du centre ville et limite le développement des réseaux. La multitude d'éléments de patrimoine de valeur pose la question du développement de dispositifs producteurs d'énergie (éolienne, panneaux solaire). Souvent peu intégrés à l'architecture, ils viennent en éléments rapportés et parasitent la simplicité des volumes et présentent un impact lourd par leurs couleurs et leurs matériaux.

Avec son tissu urbain issu de son histoire médiévale, la Cote Saint André s'organise selon une trame orthogonale. Cette organisation rationnelle de l'espace permet d'augmenter la densité et de dégager un maximum d'espaces pour les terres cultivées.
Aujourd'hui de plus en plus sujettes à l'étalement urbain, la ville se développe vers le Sud, l'est et l'ouest, sans montrer de réelle logique d'occupation. Cette dispersion, coûteuse en réseaux et en terrains, est actuellement maîtrisée par l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui préconnise un schéma de développement invitant la commune à se développer vers le Sud.

L'économie d'énergie reste une priorité de la considération de l'environnement. La densité du bâti et les matériaux utilisés participent pleinement à cet enjeu. L'usage de matériaux locaux tels que le pisé, la brique cuite ou la pierre est intéressante pour leurs performances thermiques (inertie, conductivité) et leur mise en œuvre peu coûteuse en énergie (chantiers peu bruyants, démontage possible). Ces matériaux représentent également un potentiel d'exploitation large pour une utilisation contemporaine.

Avec ses coteaux venteux orientés plein sud, la commune est un terrain idéal pour l'implantation de dispositifs producteurs d'énergie tels que les champs de panneaux solaires et les éoliennes. Il est donc important de veiller à maîtriser ce « risque » dont l'impact nuirait grandement à la commune. Les dispositifs domestiques doivent également être considérés. Utiles mais difficiles à intégrér, ils viennent perturber les compositions existantes et nuisent à la cohérence de la « cinquième façade ». Il est donc important d'intervenir en amont et de gérer leur intégration, tant vis-à-vis de la composition de l'édifice que techniquement. »



Exemple d'un usage contemporain du pisé, source : http://www.maison-terre.com/

Enjeux et objectifs de l'AVAP

Facteur qui ne semblait pas encore évident dans les années 2000, mais qui est depuis devenue une réalité pour le territoire de La Côte-Saint-André, le développement du Festival BERLIOZ devient un objectif prioritaire dans le rayonnement culturel de l'Isère et donc de l'AVAP côtoise.
Il est donc légitime et nécessaire aujourd'hui d'assurer la modification de cet outil essentiel pour le développement culturel et économique de la ville.

Hormis ce point particulier les enjeux et les objectifs de l'AVAP de 2013 restent inchangés et sont intégralement repris dans le présent rapport.

« Chef-lieu de canton, patrie de Berlioz et de Jongkind, la ville a tout intérêt à miser sur son potentiel patrimonial et son environnement de qualité, pour assurer son développement économique et social.
En effet la mise en place de l'AVAP doit permettre à La Côte Saint-André de valoriser son patrimoine et d'assurer la qualité de son cadre de vie en intégrant les nouveaux enjeux environnementaux de développement durable, rappelés dans son P.A.D.D.

La mise en place d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à La Côte Saint-André a pour enjeux et objectifs principaux la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et urbain en place, l'intégration des constructions nouvelles ainsi que l'aménagement, le traitement qualitatif des espaces urbains ainsi que

l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans la perspective d'un développement durable de la ville.

Rappels des enjeux développés dans le PADD :

Le scénario d'une « ville réunifiée » a été retenu pour relier au centre-ville « historique » les quartiers qui se sont développés au Sud et la future zone de développement identifiée au Sud Ouest de la grande voie d'accès Sud.
Réunions de travail et échanges de documents ont pu organiser la cohérence des documents entre futur PLU et future AVAP.

Parmi les axes du PADD, trois orientations sont particulièrement renforcées par les objectifs de l'AVAP :
Aménagement et développement de la ville :
Les orientations portent notamment sur la création de limites urbaines lisibles et durables (principe validé par l'AVAP tant le maintien des différentes entités urbaines et paysagères est important pour articuler les différentes séquences entre elles), sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain (sur l'AVAP), et sur la préservation des points de vue remarquables du territoire.
Urbanisation :
Les orientations portent sur le maintien de la qualité des fronts de rue notamment sur les aménagements des entrées de ville, de la qualité des espaces publics et de la requalification des espaces publics majeurs
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :
Les orientations visent à lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces. Le projet acte la fin du mitage du coteau et de la plaine agricole et préserve les espaces forestiers et agro-pastoraux. L'arc des parcs Sud est préservé et renforcé, tandis que les coupures d'urbanisation à l'Est et à l'Ouest seront préservées.
La cohérence et la compatibilité des documents graphiques ont été vérifiées.

La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, urbain et bâti

Les enjeux de préservation du patrimoine vont s'organiser autour de trois niveaux de lecture, du plus général au plus particulier, correspondant à des réalités bien distinctes et à la mise en place d'objectifs de plus en plus spécifiques. Il s'agit du patrimoine à l'échelle du grand paysage (patrimoine paysager), puis à celle du quartier (patrimoine urbain) pour aboutir enfin à celle de l'objet architectural (patrimoine bâti.)

La préservation du patrimoine paysager
Le diagnostic a mis en avant l'existence de différents paysages sur la commune tant issus de la topographie particulière des lieux que du mode de gestion du paysage que les hommes ont mis en place depuis des siècles.
L'AVAP à pour objectif de maintenir les caractéristiques et les structures de ces paysages constitutifs du patrimoine d'un territoire afin de les prémunir du mitage et de la « banalisation » trop fréquente des espaces urbains qui finissent par tous se ressembler.

Les paysages les plus sensibles évoqués sont les paysages ruraux du coteau qui forme écrin à la ville historique, la ceinture des parcs et des jardins au Sud, les emprises de l'ancien « biel », les alignements d'arbres sur les voies historiques…
Ces éléments patrimoniaux pourront être doublement protégés : d'une part par l'AVAP qui proposera une délimitation précise des secteurs à préserver de toutes constructions, et d'autre part par le futur P.L.U. qui reprendra ces délimitations.
Le haut du coteau jusqu'à la ligne de crête, très visible depuis la plaine, a fait l'objet d'un débat sur sa prise en compte ou non dans l'AVAP : sa protection en tant que paysage agricole et naturel sera assurée par le PLU. Aucune installation d'éoliennes et de champs photovoltaïques ne devrait être permise tant serait important l'impact paysager.
Ces protections favoriseront en premier lieu la préservation des niches écologiques pour assurer le développement de la faune et de la flore locales.

La préservation du patrimoine urbain et de ses structures paysagères
Le paysage urbain de La Côte Saint-André est assez représentatif des différents « moments » de l'histoire de la ville.
Quatre typologies urbaines ont été clairement identifiées : la trame médiévale de la « ville neuve » contenue dans les anciennes fortifications, la trame du XIX^{e} siècle pour les faubourgs et les demeures avec parcs, la trame « rurale » liée à l'exploitation des terres sur le coteau et dans la plaine et enfin la trame d'extension récente qui relève plus du « mitage paysager » lorsqu'elle se situe sur le coteau.
Les deux premières trames sont particulièrement intéressantes.

La trame médiévale, très dense, pourra être respectée en favorisant la densité et la réutilisation du patrimoine bâti existant. Le lien qu'entretient le bâti à la topographie est extrêmement intéressant avec le quadrillage existant : rues assez planes en Ouest / Est, et rues en « escalier » en Nord / Sud favorisant une « ligne de ciel » très découpée.
La limite que constituaient les anciennes fortifications de la ville est encore perceptible au Sud notamment.
La trame des faubourgs comporte également un grand nombre de bâtiments à l'alignement mais également des murs de clôtures importants, laissant transparaître les essences végétales des nombreux parcs du secteur.

En complément de l'analyse du parcellaire, un certain nombre de « structures paysagères », indépendantes du découpage foncier, ont été repérées afin de mettre en avant les grandes lignes de la composition urbaine. Il s'agit des espaces verts, des parcs et jardins remarquables, des arbres et alignement d'arbres remarquables ainsi que d'éléments bâtis comme les murs ou murets de clôture ou encore les murs de soutènement.

La conservation et la mise en valeur de ces éléments est primordiale pour la lecture de la ville et la compréhension de son évolution : c'est là un des enjeux essentiels de l'AVAP.
Pour ce faire, au sein de chaque trame remarquable identifiée, les objectifs de l'AVAP sont les suivants :

- Conservation du tissu parcellaire ancien et de la lecture générale de la trame ancienne de la ville.
- Conservation du gabarit des voies de dessertes et de circulations

- Conservation de la densité générale du secteur, du gabarit des constructions en limite de l'espace public et donc de l'échelle générale de l'espace urbain.
- Conservation des principes entretenant le rapport entre l'espace public et les espaces privatifs : alignement ou recul sur la rue, traitement des limites de propriété, gestion des accès aux parcelles etc.
- Conservation et mise en valeur des « respirations » minérales (places, parvis) ou végétales (parcs et jardins) de l'espace urbain.
- Révélation de tracés sensibles qui pourraient petit à petit disparaitre comme celui des anciens remparts ou de l'ancien biel des moulins.

La préservation du patrimoine bâti

Le patrimoine architectural bâti situé sur la commune de La Côte Saint-André est très riche et couvre une période de production ininterrompue, si ce n'est depuis la fondation de la ville neuve autour de l'ancien prieuré, du moins depuis l'élévation des remparts jusqu'à la première moitié du XX^{e} siècle.

Le but d'une AVAP n'étant bien évidemment pas de geler un état existant, et encore moins de créer une ville musée, mais de bien permettre le développement futur d'une ville tout en préservant les qualités essentielles de son patrimoine, un enjeu majeur va être d'identifier les éléments représentatifs et de les hiérarchiser au sein d'un corpus.

Pour ce faire, après une enquête de terrain approfondie sur la totalité de la commune, et grâce à l'apport de nombreux érudits locaux, il a été identifié un grand nombre d'édifices eux-mêmes classés en fonction de leur intérêt patrimonial au regard de l'histoire de La Côte ainsi que de leurs qualités plastiques et artistiques. Cette classification répartit les édifices remarquables en trois catégories : C1, C2 et C3 d'intérêt patrimoniale décroissant.

Les édifices de catégorie C1

Il s'agit des immeubles d'intérêt patrimonial majeur qui sont remarquables par leur histoire, leur architecture ou leur décor, leur état de conservation général, et qui sont représentatifs d'une époque ou d'une technique. Leur qualité d'exécution, leur signification historique ou leur propriété esthétique en font des « objets » remarquables indépendamment du contexte dans lequel ils se situent.

Ces édifices ont pour objectifs :

- d'être conservés et restaurés dans la perspective de leur mise en valeur.
- de pouvoir subir des modifications dans le but de restituer des dispositions architecturales d'origine, lorsque celles-ci sont connues (données archéologiques, iconographies diverses etc.) ou de recomposer des façades ou des volumes altérés.
- de pouvoir subir des travaux d'amélioration thermique et acoustique en vue de leur réhabilitation dans la mesure où ceux-ci n'altèrent en rien l'aspect et la perception de l'édifice depuis l'espace public.

Les édifices de catégorie C2

Il s'agit des immeubles remarquables par leur architecture, leur décor ou leur qualité d'exécution, valorisant les ensembles urbains et paysagers. Contrairement aux immeubles de la catégorie C1, les éléments de la catégorie C2 ont davantage d'intérêt dans le contexte paysager dont ils font partie que comme objet architectural

indépendant. Il peut s'agir également d'édifices non-homogènes comportant un ou plusieurs éléments remarquables dans la conservation est souhaitable.
Ces édifices ont pour objectifs :

- d'être conservés et restaurés dans la perspective de leur mise en valeur et de celle du contexte dans lequel ils se situent.
- de pouvoir subir des modifications en façade dans la mesure ou celles-ci ne nuisent pas à la cohérence architecturale de l'édifice ou à sa perception globale.
- de pouvoir subir des travaux d'amélioration thermique et acoustique en vue de leur réhabilitation dans la mesure où ceux-ci n'altèrent en rien l'aspect et la perception de l'édifice depuis l'espace public.

Exceptionnellement, tout ou partie de ces édifices pourraient être démolis dans le cadre d'un projet d'envergure participant à la mise en valeur générale de la zone et reconnu d'intérêt collectif pour le développement de la commune.

Les édifices de catégorie C3

Il s'agit d'un bâti dit « d'accompagnement », constitutif du patrimoine urbain. La valeur patrimoniale de ces édifices réside dans la cohérence des structures urbaines, l'homogénéité des groupements et des volumes. Ils constituent bien souvent l'écrin des éléments remarquables et à ce titre leur conservation est parfois aussi importante que celle des éléments qu'ils encadrent.
Ces édifices ont pour objectifs :

- de garantir l'échelle urbaine de l'environnement qu'ils composent.
- de garantir la qualité de l'environnement bâti des éléments C1 et C2 situés à proximité.
- de pouvoir le cas échéant être remplacés par des édifices de mêmes volumes et suivant les mêmes dispositions urbaines (alignement, hauteur etc.) en cas de démolition.

Les objectifs de l'AVAP ne se limitent pas à une pure et simple mise en valeur architecturale du patrimoine existant. Bien au contraire, l'AVAP a pour but de faire vivre le patrimoine, de le rendre vivant, et de permettre sa réappropriation par tout un chacun.
La restauration du bâti ancien, avec l'intégration autant que possible d'éléments de confort moderne et des dispositifs d'amélioration énergétique, est un enjeu pour conserver l'attractivité du centre historique et permettre l'installation de nouveaux ménages au cœur de la ville.
De nombreux éléments des édifices peuvent être fragilisés dans leur conservation tels que portes anciennes, menuiseries et volets bois, décors peints, ouvrages de charpenterie et de couverture... Une attention particulière à la qualité des matériaux, au dessin « fin » des éléments conduira à écrire des règles qui valorisent avant tout le savoir-faire des artisans et les solutions adaptées au patrimoine local.

Il est également important de noter que la zone couverte par l'AVAP permet aux propriétaires privés d'obtenir des avantages fiscaux sous certaines conditions par le bais de financement de la part de la « Fondation du Patrimoine » (créée en 1997).

L'intégration des constructions nouvelles

Une mission fondamentale de l'AVAP est de permettre l'intégration de nouvelles constructions en milieu sensible et dans le respect de l'environnement, selon les dispositions édictées par le Grenelle II.
En effet il est essentiel que le territoire couvert par l'AVAP continue d'évoluer et de se développer dans la contemporanéité de l'art de bâtir. Il est très important de concevoir nos bâtiments futurs suivant des objectifs qualitatifs car il faut toujours avoir à l'esprit que les constructions d'aujourd'hui sont peut-être le patrimoine de demain.
Les objectifs de l'AVAP concernant les constructions nouvelles sont de trois ordres : l'intégration dans l'environnement (naturel ou bâti) ainsi que celle des dispositifs de production d'énergie, la promotion d'une architecture contemporaine de qualité, et l'utilisation de matériaux locaux durables.

L'intégration des constructions dans l'environnement
La conservation d'un paysage, et donc des éléments structurants qui le composent, est un des enjeux essentiel de l'AVAP. En effet il est important que les constructions nouvelles ne viennent pas « perturber » la lecture d'un paysage ou l'ambiance d'un quartier ou d'une rue.

Au contraire, ces dernières doivent être un « confortement », un moyen de mise en valeur du bâti et des structures existantes, un « révélateur » du paysage.
L'objet contemporain doit être conçu avec une prise en compte du contexte naturel ou urbain dans lequel il se situe et apporter une réponse adéquate en cohérence avec son environnement. Il est bien évident que les exigences d'intégration d'un édifice venant combler « une dent creuse » dans un contexte urbain dense et homogène ne seront pas les mêmes que celles pour un édifice monumental bénéficiant d'une mise en scène urbaine planifiée. Encore une fois ici tout est une question de contexte et l'établissement de règles dogmatiques serait dangereux et ne servirait pas les intérêts du patrimoine et de sa mise en valeur.

C'est pourquoi l'intégration des constructions nouvelles nécessite que plusieurs dispositions soient prises en ce sens dans le règlement.
En effet, toujours dans un souci de compatibilité avec le P.L.U., le règlement va définir des principes de composition, de rapport avec l'espace public, d'emploi de certains matériaux qui vont favoriser l'intégration de ces nouveaux éléments tout en prenant toujours soin de ne pas limiter la création architecturale.

La promotion d'une architecture contemporaine de qualité
La mise en place d'une AVAP, en plus d'être un outil réglementaire facilitant la mise en valeur du patrimoine et des paysages, est un bon moyen de communication pour la promotion d'une architecture contemporaine de qualité. La délimitation de l'aire étant fondée sur la concentration d'éléments patrimoniaux à conserver sur un territoire à un moment donné, il est parfaitement compréhensible d'exiger qu'un soin particulier soit apporté aux nouveaux éléments qui enrichiront ce territoire.

Le rôle de l'AVAP n'est pas de « brider » la création architecturale. Bien au contraire elle a pour objectif de stimuler la production et celui d'enrichir les processus de réflexion et de conception. La plupart des

édifices constitutifs de l'AVAP, en tous cas tous ceux repérés au titre des bâtiments remarquables (C1, C2 et C3) sont très souvent issus d'une longue tradition architecturale dont les qualités constructives et plastiques ont fait leur preuve dans le temps et dont il est bon de s'inspirer.

Du point de vue des matériaux, l'AVAP n'a pas vocation à limiter la palette disponible ou à imposer un matériau plutôt qu'un autre, mais à l'heure du développement durable il est important de rappeler que les ressources de matériaux et d'énergie ne sont pas inépuisables.
C'est pourquoi l'AVAP à pour objectif de promouvoir une architecture contemporaine de qualité, réalisée avec des matériaux pérennes, pauvres en énergie grise.
La Côte Saint-André a toujours été une terre de production architecturale de qualité liée aux savoir-faire des artisans qui ont mis en œuvre les matériaux tels que le pisé, les galets, les briques de terre cuite (savoyardeaux notamment), les enduits, les ouvrages de charpenterie et de couverture en terre cuite, les menuiseries et ferronneries... Le développement d'une architecture contemporaine de qualité va en effet dans le prolongement d'une tradition historique et il est parfaitement logique qu'elle soit, encore plus qu'ailleurs, encouragée.

L'utilisation de matériaux locaux durables

L'utilisation de matériaux traditionnels de provenance locale, plus pérennes et ayant peu d'impact sur l'environnement est un objectif très important porté par l'AVAP. Trop souvent vus comme des matériaux du passé, surtout utilisés dans la restauration ou encore l'architecture dite « régionaliste », ils sont pourtant parfaitement adaptés à l'architecture contemporaine où leur qualité technique et plastique produit de beaux résultats.
En plus de permettre une meilleure intégration dans les sites naturels ou bâtis anciens en raison de leur teinte ou de leur matière, ils ont l'avantage d'être souvent recyclables (bois), réemployables (pierre, terre cuite, pisé) ou bien renouvelables (bois et autres fibres végétales) et surtout de redynamiser des filières locales. Ce phénomène de réaction en chaîne est très important car l'objectif de départ de produire une architecture plus qualitative, respectueuse de l'environnement et améliorant le cadre de vie, entraîne des conséquences économiques favorables pour le développement durable de la région (maintien et création d'emplois qualifiés à proximité et d'industries propres.)

L'AVAP de La Côte Saint-André pourra particulièrement favoriser l'utilisation des matériaux suivants :

- La terre : les ressources sont abondantes et facilement disponibles sur tous les chantiers nécessitant des terrassements ou des affouillements. La construction en pisé est une pratique courante et maîtrisée dans la région.
- Les galets : employés dans la construction des murs ou des revêtements, ils sont souvent disponibles en récupération.
- Les mortiers de chaux naturelles : adaptés au pisé et aux maçonnerie de briques et pierre, les qualités de respiration de ces matériaux permettent de réaliser des enduits adaptés ; les enduits à la chaux artificielle (ciments) ont fait trop de ravages sur les maçonneries anciennes, et leur mise en œuvre procure réellement plus de satisfaction au maçon que la projection d'un enduit prêt à l'emploi.

- La terre cuire : c'est une industrie traditionnelle locale ; la « cinquième façade » est importante à La Côte Saint-André où l'emploi des tuiles creuses ou plates donne une qualité au paysage qu'il faut souligner. Les briques aussi étaient utilisées depuis le Moyen-âge (Cf. savoyardaux des anciens remparts)
- Le bois : la filière bois est en plein développement dans la région. Exploitée de manière responsable, le bois redevient un matériau d'avenir puisqu'intégralement biodégradable et renouvelable. Il est à noter que les objectifs de développement durable rendent le matériau PVC peu conforme aux enjeux environnementaux !

L'aménagement et le traitement qualitatif des espaces publics

Si l'appellation « AVAP » ne fait plus directement référence, comme le faisait auparavant l'appellation « ZPPAUP », à la notion de « patrimoine urbain », l'AVAP n'en a pas moins pour objectif de valoriser les espaces publics et d'accroître la qualité du cadre de vie du territoire qu'elle couvre.

L'espace public ne représente ni plus ni moins le « vide » urbain entre les différentes constructions et infrastructures et est le véritable « liant » des divers éléments constituant l'environnement urbain. Son traitement qualitatif contribue grandement à la mise en valeur des édifices et à celle de l'image de la ville en général. En effet la première perception d'un environnement est très dépendante de la qualité et du traitement des espaces publics.

Le traitement qualitatif des espaces urbains joue également un grand rôle dans l'amélioration du cadre de vie de la ville. Il permet de ménager des zones de respiration agréables atténuant l'effet parfois opprimant de la densité urbaine ou des flux automobiles. Les nouvelles directives du Grenelle II incitent à ce que soient favorisées les plantations végétale au sein de l'AVAP.(triple rôle : améliorer le cadre de vie, régulateur thermique naturel et permettre le développement de la faune et de la flore locale).

Le règlement de l'AVAP devra tenir les objectifs suivants :
- Le traitement qualitatif des différents espaces publics avec la réalisation de projets étudiés et dessinés prenant en compte le patrimoine urbain, paysager et architectural en présence afin de contribuer à leur mise en valeur.
- Le traitement qualitatif des revêtements de sol avec l'utilisation de matériaux traditionnels locaux et la définition d'un mobilier urbain sobre et homogène de grande durabilité.
- L'enfouissement systématique de tous les nouveaux réseaux et celui progressif des réseaux en place en vue de libérer au maximum l'espace public et de ne pas « parasiter» la perception du paysage urbain ou naturel.
- L'intégration et le développement de la végétation dans l'espace urbain afin d'accroître la qualité du cadre de vie et d'offrir de nouvelles niches écologiques à la faune et la flore locales.

L'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable

Conformément aux dispositions prises lors du Grenelle II portant engagement sur la préservation de l'environnement, l'AVAP doit favoriser l'intégration de dispositifs de production d'énergie

renouvelable dans le paysage, (systèmes de production de masse, ou dispositifs à usage domestique (qu'ils soient privés ou collectifs.)).

Les dispositifs de productions de masse

On appelle « dispositif de production de masse » tous les ouvrages s'apparentant à une centrale de production d'énergie dont l'unique but est celui d'alimenter le réseau collectif.

Comme déjà évoqué plus haut dans la synthèse du diagnostic environnemental, la configuration et l'urbanisation du territoire de La Côte Saint-André ne lui permettent pas aujourd'hui d'envisager l'installation de centrale de production d'énergie renouvelable.

Les dispositifs de production autonomes d'initiative privée ou collective

Aujourd'hui l'offre sur le marché concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable à disposition des particuliers est très grande et évolue très rapidement. Il est donc difficile dans le cadre du règlement de l'AVAP de tenir une position stricte et trop directive sur l'utilisation de ces éléments toujours plus innovants et dont il n'est pas possible d'appréhender l'évolution à moyen et long terme.

Les objectifs de l'AVAP seront ici traduits par de grandes directives davantage axées sur l'aspect général des constructions laissant une large fenêtre d'expression pour les nouveaux produits arrivant sur le marché.

Le cas du bâti existant

Pour améliorer les capacités thermiques d'un bâtiment existant, plusieurs moyens d'action relativement faciles à mettre en œuvre existent : renforcement de l'isolation des couvertures et des maçonneries par l'intérieur, remplacement des menuiseries, meilleur contrôle de la ventilation etc. ; par contre l'intégration de dispositifs d'énergies renouvelables pose généralement plus de problèmes.

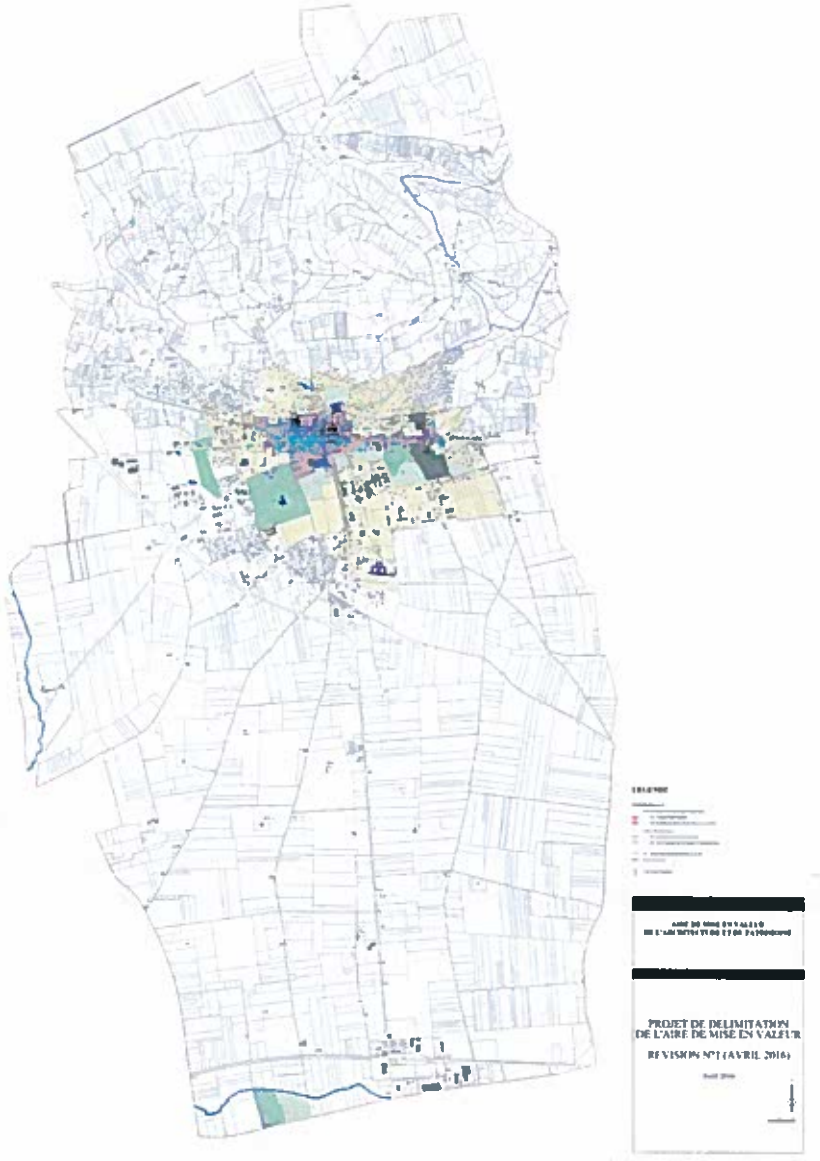
En effet elle a souvent un fort impact sur la perception de l'édifice et donc sur le paysage général.. Pour cette raison, l'AVAP ne pourra autoriser « l'ajout » d'éléments de production d'énergie rapportés sur les bâtiments « C1. » Le règlement de l'AVAP permettra néanmoins la mise en place de tels dispositifs (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) sur les autres édifices, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la qualité du paysage et du cadre de vie et à la présentation du patrimoine.

Le cas des constructions neuves

En revanche, les constructions neuves devront le plus possible intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Il est difficile aujourd'hui d'imaginer la réalisation d'un nouvel édifice sans prendre en considération son impact sur l'environnement et sans envisager son autonomie énergétique.

Les dispositifs de production d'énergie ne sont plus des éléments rapportés, mais deviennent de véritables « organes » de l'édifice intégrés dans le processus de conception. Dans certains cas ils peuvent même participer à l'aspect général du bâtiment en venant enrichir le vocabulaire architectural comme c'est par exemple aujourd'hui souvent le cas pour les panneaux solaires.

En cohérence avec les objectifs liés de promotion de l'architecture contemporaine de qualité, l'AVAP a pour vocation de favoriser l'intégration des dispositifs de productions d'énergie renouvelable dans la mesure où ceux-ci respectent les règles générales émises pour l'intégration des constructions dans leur environnement



Mise à jour de la délimitation de l'AVAP

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de La Côte Saint-André couvre une partie du territoire communal.

L'aire est délimitée en tenant compte de toutes les composantes de l'analyse qui a été faite sur la commune (contexte géomorphologique et climatique, évolution historique, étude du paysage etc.) et du repérage rigoureux des différentes entités architecturales, paysagères et urbaines participant à la valorisation patrimoniale et environnementale du site.
Cette mise à jour reprend également les modifications apportées par la révision d'avril 2016.

L'aire de mise en valeur est divisée en 3 secteurs :

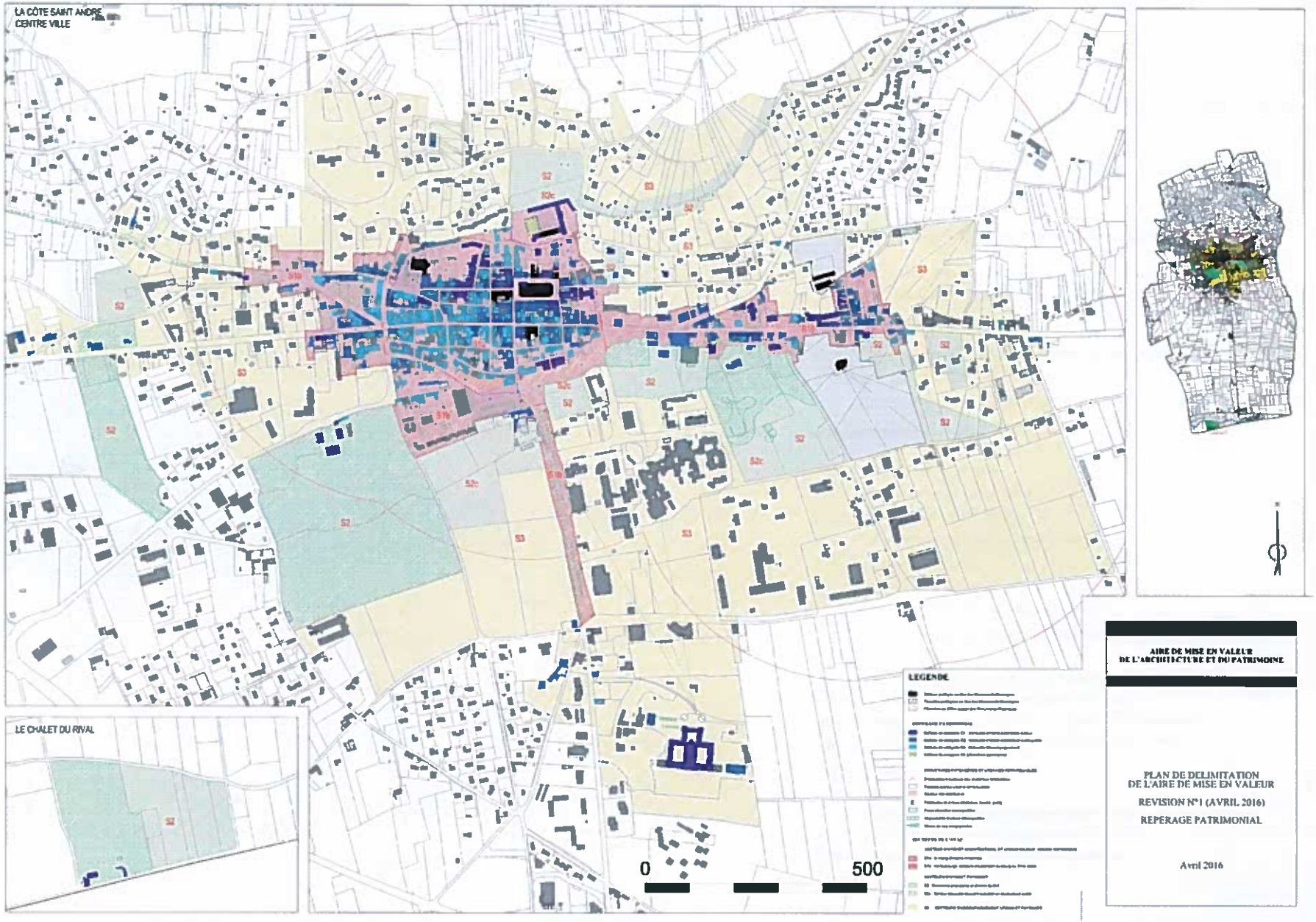
SECTEUR S1 :
Secteur historique d'intérêt architectural et urbain majeur : bourg historique
2 sous-secteurs :

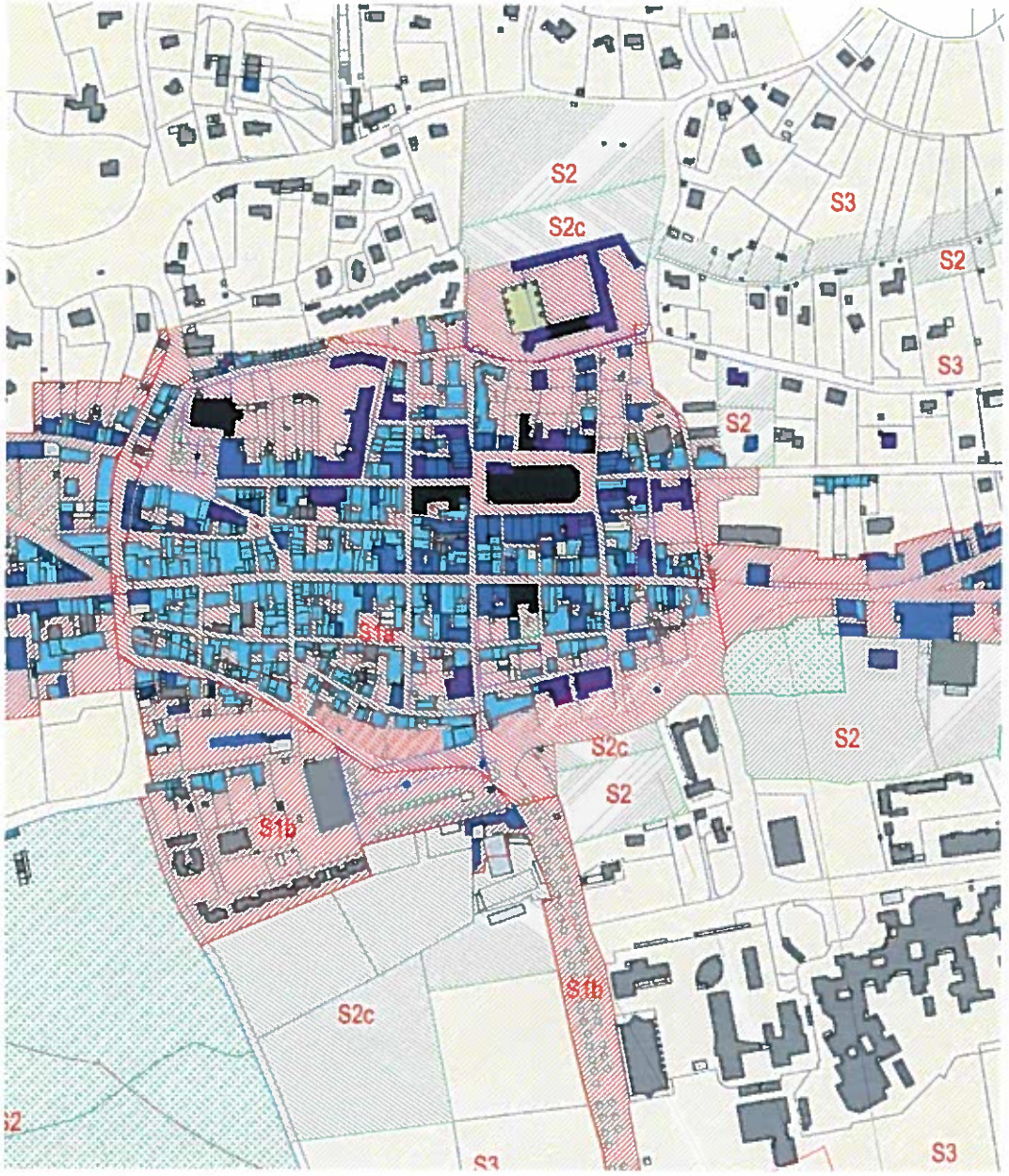
- S1a : le bourg d'origine médiévale
- S1b : les faubourgs, secteurs d'expansion du bourg au XIXème siècle

SECTEUR S2 :
Secteurs d'intérêt paysager : demeures avec parcs, chemin du biel

SECTEUR S3 :
Secteurs d'accompagnement : zones d'extension du bourg
S3 : secteurs discontinus

Ces secteurs se distinguent par leurs caractéristiques propres, et donc par les prescriptions qui s'y appliquent. Le règlement servira les objectifs définis pour l'évolution de chacun des secteurs.


LA CÔTE SAINT ANDRE
CENTRE VILLE
LE CHALET DU RIVAL
0
500
LEGENDE
AIRE DE MISE EN VALEUR
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
PLAN DE DELIMITATION
DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR
REVISION N°1 (AVRIL 2016)
REPERAGE PATRIMONIAL
Avril 2016



Edifices protégés au titre des Monuments Historiques
Parcelles protégées au titre des Monuments Historiques
Périmètre de 500m autour des Monuments Historiques

REPERAGE PATRIMONIAL

Edifices de catégorie C1 : immeuble d'intérêt patrimonial majeur
Edifices de catégorie C2 : immeuble d'intérêt patrimonial remarquable
Edifices de catégorie C3 : immeuble d'accompagnement
Edifices de catégorie C4 (démolition souhaitable)

STRUCTURES PAYSAGÈRES ET URBAINES REMARQUABLES

Emplacement supposé des anciennes fortifications
Espaces publics urbains remarquables
Secteur non aedificandi
Patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, puits)
Parcs et jardins remarquables
Alignements d'arbres remarquables
Cônes de vue remarquables

SECTEURS DE L'AVAP

SECTEUR D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL ET URBAIN MAJEUR : BOURG HISTORIQUE

S1a : le bourg d'origine médiévale
S1b : les faubourgs, secteurs d'expansion du bourg au XIXe siècle

SECTEURS D'INTERET PAYSAGER

S2 : Demeures avec parcs et chemin du biel
S2c : Secteur paysager pouvant accueillir un équipement public

S3 : SECTEURS D'ACCOMPAGNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Zoom du document graphique sur l'hyper centre concerné par la révision n°1 de l'AVAP

SECTEUR S1 :

Bourg historique
Il est composé de 2 sous-secteurs : le bourg d'origine médiévale (S1a) et les faubourgs (S1b).

CARACTERISTIQUES :

S1a : le bourg d'origine médiévale

- Secteur bâti dense d'origine médiévale, construit à flanc de coteau. La déclivité du site lui confère une partie de son identité.
- La « ville-neuve », formée dès le XIIIème siècle, a conservé son parcellaire étroit. Les édifices sont construits à l'alignement.
- Le bâti, constitué d'édifices datant de l'époque médiévale au XIXème, est de bonne qualité architecturale.
- Dans la partie Est du bourg, le « biel des moulins » traverse plusieurs îlots, alimentant autrefois moulins et tanneries.

S1b : les faubourgs, secteurs d'expansion du bourg au XIXème

- Bâti construit majoritairement à l'alignement le long des axes Est-Ouest traversant le bourg.
- Quelques édifices sont positionnés en retrait d'alignement mais la continuité urbaine est assurée grâce à leur clôture sur rue.
- La trame viaire est plus lâche, la densité bâtie moins importante.
- Le bâti est plus modeste, majoritairement construit au XIXème. Nombreux édifices à caractère rural en fond de parcelles (granges,...).

OBJECTIFS :

S1a : le bourg d'origine médiévale

- Mettre en valeur les espaces publics et maintenir leur caractère et leur principe de composition (places, trines,...).
- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien.
- Maintenir la densité du secteur ; éviter les dents creuses.
- Restaurer et révéler de nombreux bâtiments possédant un potentiel architectural important.
- Maintenir une activité commerciale, identité ancienne de la commune, en respectant la structure et la composition des façades.
- Redonner une lecture à l'ancienne ville fortifiée.

S1b : les faubourgs, secteurs d'expansion du bourg au XIXème

- Maintenir le caractère urbain « d'entrée de ville » donné par la continuité urbaine (bâti ou clôtures).
- Maintenir une qualité architecturale aux fronts de rue : rénover façades et murs de clôture dans l'esprit du faubourg (modestie et simplicité des interventions).
- Réhabiliter et réinvestir ces édifices parfois vétustes.

SECTEUR S2 :

Zone paysagère : demeures avec parcs et chemin du biel

CARACTERISTIQUES :

- De grandes propriétés (châteaux et maisons avec parcs arborés) sont implantées au Sud du bourg et forment un « chapelet paysager ».
- Le chalet du Rival et son domaine (au Sud de la commune) complètent l'ensemble de ces demeures avec parcs.
- Cheminement d'un biel entre 2 murs, canalisé depuis les hauteurs de la commune. Il alimentait le moulin du château et toute une succession de moulins et d'usines lors de sa traversée du bourg.

OBJECTIFS :

- Les parcs :
- Préserver l'unité de ces tènements ; pas de morcellements ; seuls les secteurs indicés S2c pourraient accueillir des aménagements d'intérêt collectif : les projets feraient alors l'objet d'une insertion et d'une valorisation paysagères de qualité.
- Restaurer les demeures au cœur de leurs parcs : elles sont d'un grand intérêt architectural.
- Entretenir les parcs et favoriser les plans de gestion de ces derniers.
- Mettre en valeur le parc du château Louis XI à travers un projet de reconquête du site, projet à la hauteur de l'intérêt architectural du château.

- Le biel :
- Conserver le cheminement piéton et le faible gabarit du passage. Pas de desserte automobile pour les parcelles limitrophes.
- Maintenir le caractère « rural » de cet espace (conservation des murs de clôture, maintien d'une zone non construite dans ses abords immédiats)

SECTEUR S3 :

Zones d'extension du bourg

CARACTERISTIQUES :

- Secteurs de proximité du bourg ancien caractérisés par :
  - Au Nord : des zones d'habitat pavillonnaire, existantes et en devenir.
  - Au Sud : une zone accueillant des équipements importants, quelques maisons, le site de l'ancien séminaire des maristes et le futur secteur de développement de la ville.

OBJECTIFS :

- Maîtriser l'urbanisation sur la partie Nord du bourg, en coteau, zone très visible depuis la plaine.
- Préserver les abords immédiats des domaines protégés au titre des Monuments Historiques que sont le domaine des Croisettes et la ferme de Berlioz.
- Permettre un développement sur la zone Sud du bourg en privilégiant un accompagnement architectural et paysager.

Conclusion

Le rapport de présentation de la révision n°1 du mois d'avril 2016, reprenant en grande partie le rapport de présentation initial de décembre 2013, résume les enjeux de la révision de l'AVAP de La Côte-Saint-André.

Tout en pérennisant la servitude mise en place depuis 2014, cette révision, menée en parallèle avec la révision du PLU, permet d'adapter les règles d'urbanisme à l'évolution et aux grands projets de développements de la commune de La Côte-Saint-André.

Le travail de révision a été mené en parallèle avec la révision du PLU de manière à entretenir une cohérence entre les deux documents.
Les orientations du PADD sont partagées et les secteurs portés sur le document graphique sont en phase avec les définitions des zones du PLU.

Le règlement a également été révisé afin de correspondre parfaitement au nouveau zonage défini.