

**SAINT-ANTOINE L'ABBAYE - ISÈRE**  
**MINISTÈRE DE LA CULTURE / DRAC**

**ZONE DE PROTECTION DU**  
**PATRIMOINE ARCHITECTURAL**  
**URBAIN ET PAYSAGER**  
**Z.P.P.A.U.P.**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Joëlle Bourgin – architecte urbaniste  
138, boulevard de la Croix-Rousse  
69001 LYON

janvier 2004

Modification de la ZPPAUP/ Février 2011

Michèle Prax urbaniste 2 rue Menon  
38000 Grenoble

## **PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE LA ZPPAUP / 2011**

La commune de Saint-Antoine l'Abbaye est en partie couverte par une ZPPAUP depuis 1989. Ce document a été révisé en 2004 et en parallèle le PLU a été adopté en 2005. En 2010 Saint Antoine a reçu le label « Plus beau village de France ».

A ce jour, il s'agit d'adapter le règlement des secteurs de la ZPPAUP sur des points très précis, sans reprendre l'ensemble des débats et des documents, sans remettre en cause l'esprit et l'économie générale de la ZPPAUP.

Aujourd'hui, des évolutions du règlement sont rendues nécessaires par l'évolution des technologies, par des ajustements suite à des difficultés d'application de la réglementation actuelle et pour accompagner le développement de la commune.

Plusieurs réunions de travail auxquelles ont été associés les services de l'Etat, DRAC, STAP, DDT ont permis de repérer l'ensemble des points qu'il était souhaitable de modifier et de trouver une réponse adaptée à chaque cas.

### 1) Introduire des règles sur les panneaux solaires (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) :

Dans le bourg :

- un cône de vue depuis le parvis de l'abbaye a été défini sur la carte de la ZPPAUP. A l'intérieur de ce cône de vue les panneaux solaires sont interdits.  
en dehors de ce cône de vue, leur autorisation sera assortie de contraintes : surface limitée à 3m<sup>2</sup>, prescriptions pour une bonne intégration pour protéger l'ensemble des toitures et éviter les grandes surfaces de panneaux et le morcellement des toitures.

Dans la campagne :

- le hameau de Jayère : l'autorisation des panneaux sera assortie de contraintes : surface limitée à 3m<sup>2</sup>, prescriptions pour une bonne intégration
- pour le reste de la campagne :  
pour les bâtiments existants antérieurs à 1945 : l'autorisation des panneaux sera limitée à 30% de la toiture et assortie de contraintes pour une bonne intégration  
pour les bâtiments existants postérieurs à 1945, pour les bâtiments neufs, pour les bâtiments agricoles : des surfaces supérieures et des implantations différentes pourront être acceptées.

### 2) Introduire des règles sur les paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres installations techniques, volets roulants, rideaux de protection.

- Paraboles : règles sur la position et l'aspect
- Climatiseurs, pompes à chaleur ... : la pose visible de l'espace public est réglementée (pas de saillie)
- Volets roulants : interdits dans le village
- Rideaux de protection et stores des commerces du village sont réglementés (à l'intérieur, pas de coffres en saillie pour les rideaux, formes et teintés pour les stores)

### 3) Rajouter dans les secteurs campagne la même possibilité de dérogation aux règles pour les projets d'intérêts publics que celle existante dans le village et les secteurs d'évolution.

- Les dérogations du § I-C-7 du village ont été portées dans les dispositions générales de la campagne au § II-A-6.

### 4) Clarifier et adapter certaines règles concernant la campagne et les bâtiments agricoles pour permettre le maintien des exploitations existantes dans ces secteurs protégés

- Revoir en zone agricole la règle d'implantation du bâti neuf et la porter à 50 mètres pour respecter le règlement sanitaire.
- Permettre que l'agrandissement d'un bâtiment agricole existant puisse être un bâtiment non attenant mais limiter la distance d'éloignement à 50m.
- Adoucir la règle concernant la limitation des mouvements de terre en cas de bâti agricole de grande dimension L'insertion dans la pente des grands bâtiments agricoles pourra générer des talus jusqu'à 80 cm (la règle les limite à 60 cm pour les autres bâtiments).

5) Dans toutes les zones. :

- *porter l'emprise au sol à 150m<sup>2</sup> pour le bâti (actuellement 120m<sup>2</sup>) ce qui s'accorde avec les grands volumes locaux.*
- *autoriser certains abris en les règlementant :  
les abris pour stocker le bois dans le village  
les abris d'animaux et/ou de matériel dans la campagne*
- *remplacer « chaux grasse » par « chaux naturelle » car ce terme renvoie à une norme européenne (CL, DL, NHL).*

L'élaboration de la modification de la ZPPAUP s'est déroulée durant l'année 2010, sous la direction de madame le Maire, en concertation avec les services de l'Etat (STAP, DDT ). La modification du PLU s'est effectuée en parallèle pour intégrer les modifications de la ZPPAUP.

Modification des documents de la ZPPAUP :

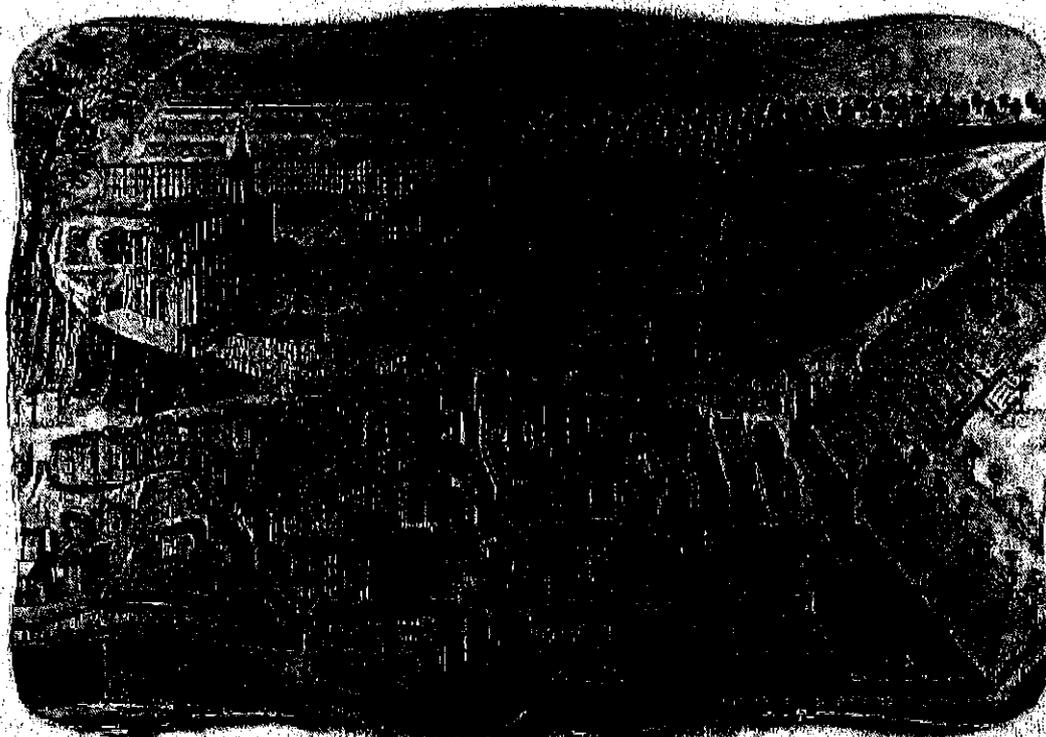
- Rapport de présentation : insertion de la présentation de la modification
- Document graphique de la ZPPAUP : insertion d'un cône de vue à l'intérieur duquel la pose de panneaux solaires est interdite (cône de vue de l'Abbaye)
- Règlements de la ZPPAUP : modification ou compléments des articles du règlement correspondants aux objectifs précités.  
Les modifications sont portées en rouge dans le texte du règlement.
- Recommandations de la ZPPAUP : des planches concernant les panneaux solaires ont été rajoutées, planches 7bis, 7ter

SAINT-ANTOINE L'ABBAYE - ISÈRE  
MINISTÈRE DE LA CULTURE / DRAC

ZONE DE PROTECTION  
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL  
URBAIN ET PAYSAGER  
Z . P . P . A . U . P .

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JOËLLE BOURGIN - ARCHITECTE-URBANISTE  
138, BOULEVARD DE LA CROIX-ROUSSE 69001 LYON  
JANVIER 2004



Lors des études préalables à l'établissement de la ZPPAU de Saint-Antoine-L'Abbaye, Louis Prieur a clairement précisé les intentions contenues pour valoriser le patrimoine très particulier de la commune :

- rendre hommage à cette Abbaye qui constitue la Maison Mère des Antonins,
- prendre appui sur l'authenticité de cet ensemble (Abbaye - village) qui a su se préserver des atteintes pernicieuses que subissent souvent les sites patrimoniaux lors d'un développement touristique mal contrôlé,
- faire valoir le "milieu" particulier du pays des Antonins sous tous ses aspects, historique et archéologique mais aussi culturel et socio-économique.

**La mise en révision de la ZPPAUP** doit rester fidèle à ces principes, mais elle doit s'attacher à rendre compatibles la conservation du patrimoine et sa mise en valeur avec la nécessité de favoriser le développement de Saint-Antoine qui s'accompagne inmanquablement d'un redéploiement de l'attractivité touristique.

La ZPPAU actuelle s'attache à protéger Saint-Antoine-l'Abbaye des effets dévastateurs de transformations (et notamment celles liées à l'activité touristique) qui viendraient mettre à mal l'authenticité du village. Cette authenticité repose sur une série de transformations qui, au cours des siècles, ont façonné la réalité du site avec des populations qui en ont exploité les ressources. L'évolution de la commune et le respect de cette authenticité doit s'appuyer sur le mêmes fondements, à savoir, la capacité des habitants et des gestionnaires du site à inscrire les évolutions dans une perspective ouverte, apte à recevoir les transformations nécessaires à la vitalité de Saint-Antoine.

Il s'agit de prendre en compte les objectifs définis par la commune pour activer son développement et rendre compatibles les intentions préservatoires avec l'évolution de l'attractivité du site et les nécessités de la vie locale. **Mettre en place, en quelque sorte une sauvegarde dynamique du patrimoine.**

Le développement touristique doit se faire avec le village et avec ses habitants tout en restant cohérent avec les milieux naturel et culturel du pays.

Le présent rapport de présentation fait référence aux documents de l'actuelle ZPPAU dressée par Louis Prieur et approuvée en 1989. Il décrit le contenu de cette ZPPAU, précise les objectifs de la révision au regard de l'évolution du site et de son nécessaire développement, et propose les contenus concernant les compléments et modifications à apporter aux documents existants.

Le rappel descriptif du site et de son histoire utilise pour partie des extraits du document établi par Louis Prieur.

## **LE SOMMAIRE**

### **SITUATION ET RAPPEL HISTORIQUE**

#### **A – LE VILLAGE**

- le site du village et de l'Abbaye
- le faubourg
- le bourg d'en haut
- le quartier bas

#### **B – L'ENSEMBLE ABBATIAL**

La composition baroque

La dimension archéologique des bâtiments

#### **C – LA CAMPAGNE**

- le paysage
- les potentialités

### **LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION**

#### **A – LE DIAGNOSTIC**

Un site complexe dominé par un paysage agricole de grande qualité

Le site du village qui souffre d'une perception trop limitée

Des évolutions socio-économiques notables

Le bilan de la ZPPAU actuelle

#### **B – LES ORIENTATIONS**

Une stratégie de développement local

Un besoin de recentrement et de convergence vers le village

Une revisite du règlement et du cahier des recommandations

#### **C – UN PROJET DE CONTENU**

Le projet concernant l'espace du bourg

Le projet concernant le site élargi

Le projet concernant les secteurs de proximité au bourg

## **LE CONTENU DE LA RÉVISION**

### **A – LES ACTIONS**

#### **L'ESPACE DU BOURG**

- repenser les accès aux sites
- aménager des espaces particulièrement sensibles
- repenser les stationnements
- déménager le terrain de foot
- installer commerces et services dans le bas du village
- anticiper les modifications d'usage
- protéger le bourg de Saint-antoine au regard de son patrimoine
- inscrire des secteurs d'évolution

#### **LA CAMPAGNE**

- préserver les secteurs naturels
- valoriser le caractère spécifique des secteurs agricoles
- contenir le développement des sites éloignés
- augmenter la capacité d'accueil des sites de proximité

### **B – LES DOCUMENTS**

### **C – LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS DU RÉGLEMENT**

**SAINT-ANTOINE L'ABBAYE  
SITUATION ET RAPPEL HISTORIQUE**

*En Isère, l'Abbaye de Saint-Antoine est située sur les coteaux du plateau des Chambarans (hauteur 600m) qui descendent vers l'Isère face au massif du Vercors.*

*Ce devait être un lieu de passage entre la riche plaine de Bièvre et l'Isère. Le relief y est vallonné et se présente en un vaste cirque où le Furand prend sa source.*

*L'Abbaye est construite à mi-pente d'une butte (hauteur 400m) au centre de ce cirque. La richesse de ce relief fut largement exploitée pour mettre en scène les différents éléments de cette Abbaye.*

Elle se situe à 8km de la « sortie Saint-Marcellin » de l'autoroute Grenoble / Valence et se trouve, de ce fait, très accessible depuis le réseau des villes de Rhône-Alpes.

La présence de l'Abbaye de Saint-Antoine confère à ces lieux un intérêt essentiel.

*L'histoire de l'Ordre des Antonins commence à la fin du XI<sup>e</sup> siècle, dès qu'un seigneur local ramène de Constantinople les Reliques de Saint-Antoine l'Egyptien, célèbre religieux contemplatif, père du cénobitisme (vie en commun et abstinence).*

*Un premier prieuré bénédictin fut fondé pour veiller les Reliques. Puis ayant découvert leur vertu miraculeuse pour guérir le « mal des ardents » un groupe d'hommes autour de Gaston de la Valloire fonda « les frères de l'Aumône ». Ce groupe devint un Ordre religieux hospitalier en 1297 : « les Antonins », dévoués à soigner les malades « du feu de Saint-Antoine » ou « mal des Ardents ». Ce mal est une gangrène donnée par l'ergot de seigle, parasite de la céréale quand elle est récoltée après une saison humide. Ce fut le fléau rural de tout le moyen âge.*

*En fondant des Hôpitaux, l'Abbaye s'est ainsi développée, possédant plus de 1 300 établissements dans tout le Monde Chrétien du 14<sup>e</sup> siècle.*

*Malgré un sursaut de vitalité à l'époque baroque lors de la Contre Réforme, l'Ordre déclina rapidement et fut supprimé peu avant la Révolution (1774).*

*Aujourd'hui, nous héritons d'un joyau d'architecture où se mêlent des éléments gothiques et baroques d'une valeur exceptionnelle mais dont la destination reste en suspens à ce jour.*

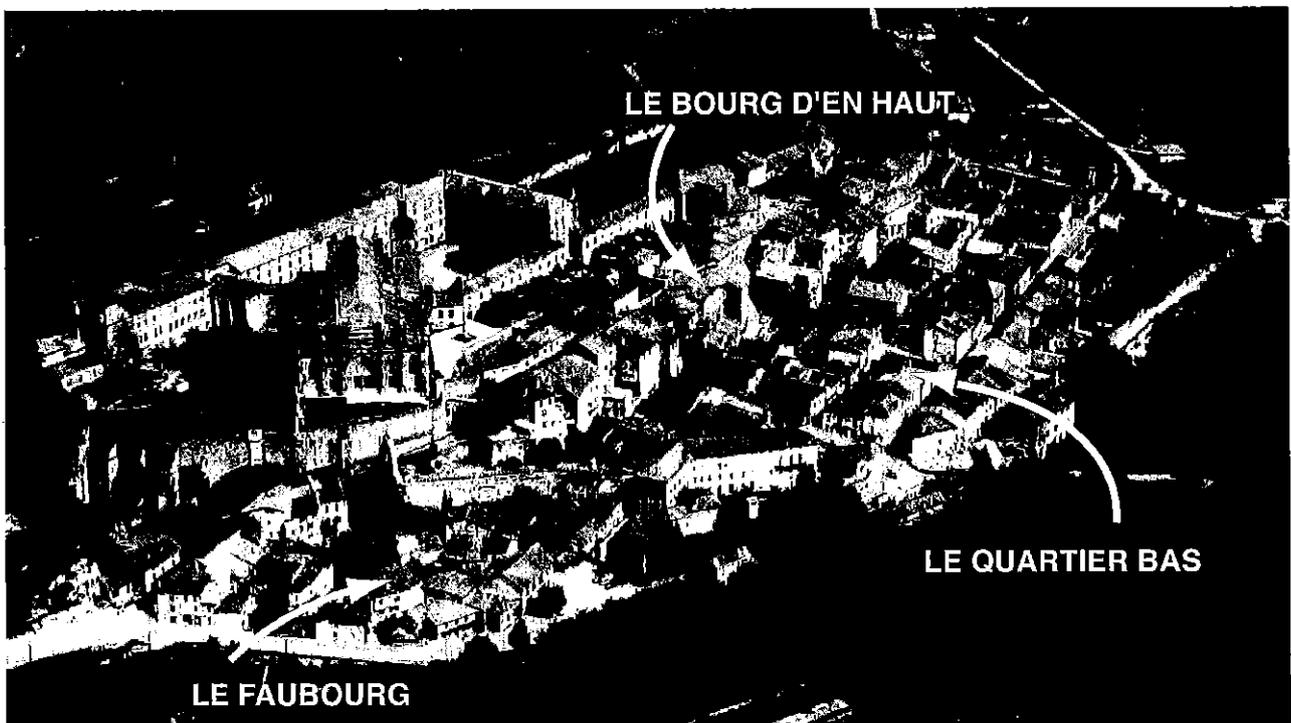
## **A - LE VILLAGE**

- **le site du village et de l'Abbaye**

Le village de Saint-Antoine s'est implanté sur les vestiges de l'ancien château qui dominait le versant convexe d'une sinuosité du Furand là où le site des collines se resserre. Ce versant,



LE SITE DE SAINT-ANTOINE L'ABBAYE FACE AU VERCORS



LE VILLAGE DE SAINT-ANTOINE AU PIED DE L'ABBAYE

assez pentu, a été le lieu de développement de l'habitat ancien : entre la basse terrasse du Furand et le replat où s'est installé l'abbaye. Le village de Saint-antoine étage ses maisons entre deux voies principales parallèles, l'une passant sur la terrasse du Furand (le CD N° 27), la seconde au pied des soutènements de l'Abbaye (voie communale N° 6). Entre les deux s'est développé un lacs de venelles pentues et étroites, encadrées de maisons à plusieurs étages ouvertes vers le sud sur des jardinets ou des courettes.

L'imbrication et la densité moyen-âgeuses de l'habitat attestent l'occupation ancienne du site : seule la place Ferdinand Gilibert constitue un espace plus aéré, encadré par les bâtiments de l'Hôtel de Ville aux toits pentus et couverts de tuiles plates vernissées, prolongé par la Grande cour de l'Abbaye.

*Le relief vallonné a permis un jeu de vues utilisé pour mettre en scène les éléments du site. Aussi depuis les flancs de l'amphithéâtre de collines, des axes de vue dégagent uniquement l'Abbaye ; le village est masqué en contrebas. Au dessus de l'Abbaye, une croupe forme l'arrière plan du paysage uniquement cultivé sans aucune construction.*

*L'autre particularité de ce relief est d'offrir un jeu de vues totalement différent sur l'Abbaye. Tantôt elle apparaît en silhouette sur une ligne de crête, tantôt elle apparaît en fond de décor dans un site de plaine avec, en premier plan, le plateau en fond de vallée. Ailleurs, nous avons une vue plongeant sur l'édifice.*

*Le développement du village s'est fait à plusieurs époques dont l'histoire se lit encore dans les quartiers actuels du village.*

- **Le faubourg**

*Sans doute proche d'un sanctuaire antique, un château dominait un regroupement d'habitat de paysans dès le début de l'époque féodale (jusqu'au XI° siècle).*

*Cette position devait contrôler une route entre la basse vallée de l'Isère et de la Bièvre par le plateau de Chambaran.*

*Le château était, de tradition orale, à l'emplacement de l'actuel cimetière avec sa basse cour (premier village) délimité par les ruisseaux du Furand et du Lyotan. C'est aujourd'hui le faubourg. Il a conservé un habitat à caractère villageois à vocation agricole avec un urbanisme archaïque, sans rues, fait de venelles et de passages rayonnant depuis une place (cour) centrale.*

*La construction d'une ligne de chemin de fer démontée aujourd'hui a détruit le rapport entre le bâti et le ruisseau du Furand mais la forme urbaine générale est conservée.*

- **Le bourg d'en haut**

*A la fin du XI<sup>e</sup> siècle, Jocelyn seigneur du lieu ramène les reliques de Saint-Antoine. Il construit une chapelle et un prieuré de l'autre côté de la Combe du Lyotan. De là naîtra la grande Abbaye que nous connaissons et les quartiers qui lui sont liés.*

*Ce bourg constitué essentiellement de la rue Grande est accolé à l'Abbaye. L'îlot entre la rue Grande et l'Abbaye devait être autrefois traversé par une rue dite « rue Haute ». En effet, des façades principales donnent sur une série de cours qui aujourd'hui sont utilisées en débarras.*

*L'autre îlot symétrique par rapport à la rue Grande forme un rempart de défense et constitue une véritable façade de village.*

*La rue principale suit sommairement les courbes de niveau, tandis que des goulets (passages piétons) sont dans le sens de la pente. La rue était fermée par des portes de ville à ses 2 extrémités. Par contre, des goulets traversent, par de petits passages faciles à défendre, l'îlot de maisons qui forme rempart.*

*Les immeubles d'architecture riche, correspondent à la première phase de développement de l'Abbaye dont l'économie, comme à Cluny, s'est ouvert sur l'extérieur et a amené à ses portes des professionnels indispensables à son essor.*

*On sent dans ces bâtisses énormément d'éléments d'architecture liés à la construction de l'Abbatiale, tant lors de la naissance de l'Abbaye que lors de son renouveau après les guerres de Religion par des habillages de façades plus classiques. Ce quartier très restreint présente tous les caractères d'une architecture urbaine.*

- **Le quartier bas**

*Le quartier d'en bas, était, sur les tableaux anciens, constitué de places, de goulets et de petites rues les réunissant et les reliant au quartier haut, le tout sur un plan octogonal. La vocation commerçante de la place principale fut consacrée par la construction d'une Halle certainement au XIX<sup>e</sup> siècle.*

*Ce quartier comprenait une large partie utilisée en « chazal » (terme employé dans les minutes notariales) ou jardin de maraîchage, à l'intérieur même d'une enceinte plus symbolique que défensive. Au-delà de cette enceinte, la campagne avec ses prairies s'étalait.*

Le faubourg avec ses venelles rayonnantes



Le bourg d'en haut : la Grande Rue et les goullets qui traversent les îlots de maisons



Le quartier bas où se mêlent bâti urbain et bâti vernaculaire



*Les immeubles traduisent l'échange ville/campagne par une architecture de transition où se mêlent les références d'un bâti vernaculaire et d'un bâti urbain.*

*Ce quartier bas a été percé au début du XX<sup>e</sup> siècle par la rue du Commandant Hector Garaud qui a traversé les jardins intra-muros. Quelques années plus tard, la ligne de chemin de fer « La Côte St-André-St Marcellin » a utilisé cette percée pour desservir St-Antoine.*

## **B - L'ENSEMBLE ABBATIAL**

*L'ensemble abbatial de Saint-Antoine se compose de plusieurs bâtiments conventuels et d'une église. L'église est de style gothique reflétant toutes les époques de celui-ci.*

*Les bâtiments abbatiaux ont dû se construire de façon importante dès le 12<sup>e</sup> siècle. Ils ont énormément soufferts lors des Guerres de Religion. Ainsi l'ensemble des bâtiments conventuels a du être remanié à plusieurs époques. Celle qui réellement est leur trait d'union et qui leur donne un caractère : la contre-réforme avec son style, le baroque.*

*L'influence italienne y est très dominante. Les derniers remaniements classiques s'intègrent parfaitement dans ce cadre.*

### **- LA COMPOSITION BAROQUE**

*La composition baroque se traduit par une mise en scène extrêmement voulue des espaces. Quelques exemples servent à illustrer cette donnée :*

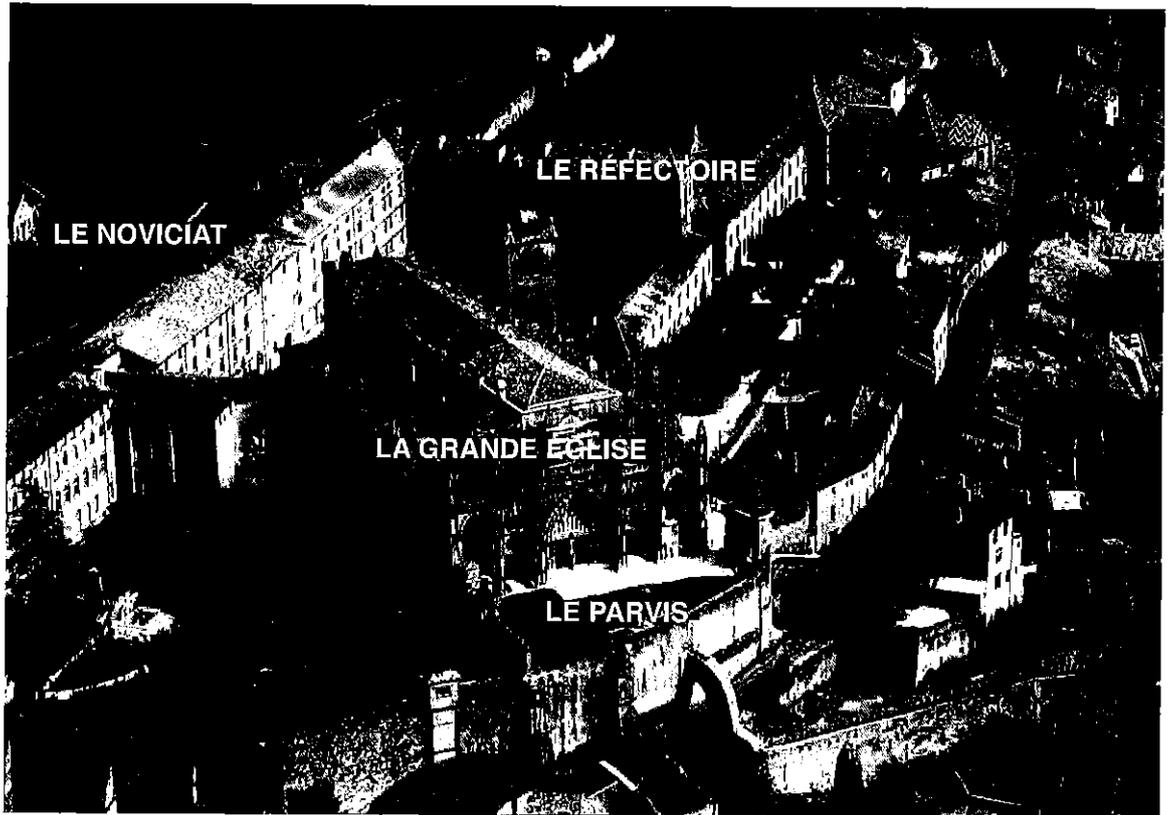
- **La porterie**

*L'entrée de l'Abbaye se fait par un bâtiment appelé « Porterie ». Le porche d'entrée est entourée de bossages qui par les lignes attirent le regard sur un point central dans l'axe de la cour d'entrée ; et de plus le clocher s'inscrit parfaitement dans la voûte du porche. Ce bâtiment présente également une façade sur le village qui est axée sur trois arcades, tandis que la façade arrière sur la cour, peut être plus ancienne, a une composition sur deux arcades : il y a donc un savant changement d'axe de symétrie d'une façade à l'autre.*

- **Le parvis de l'église**

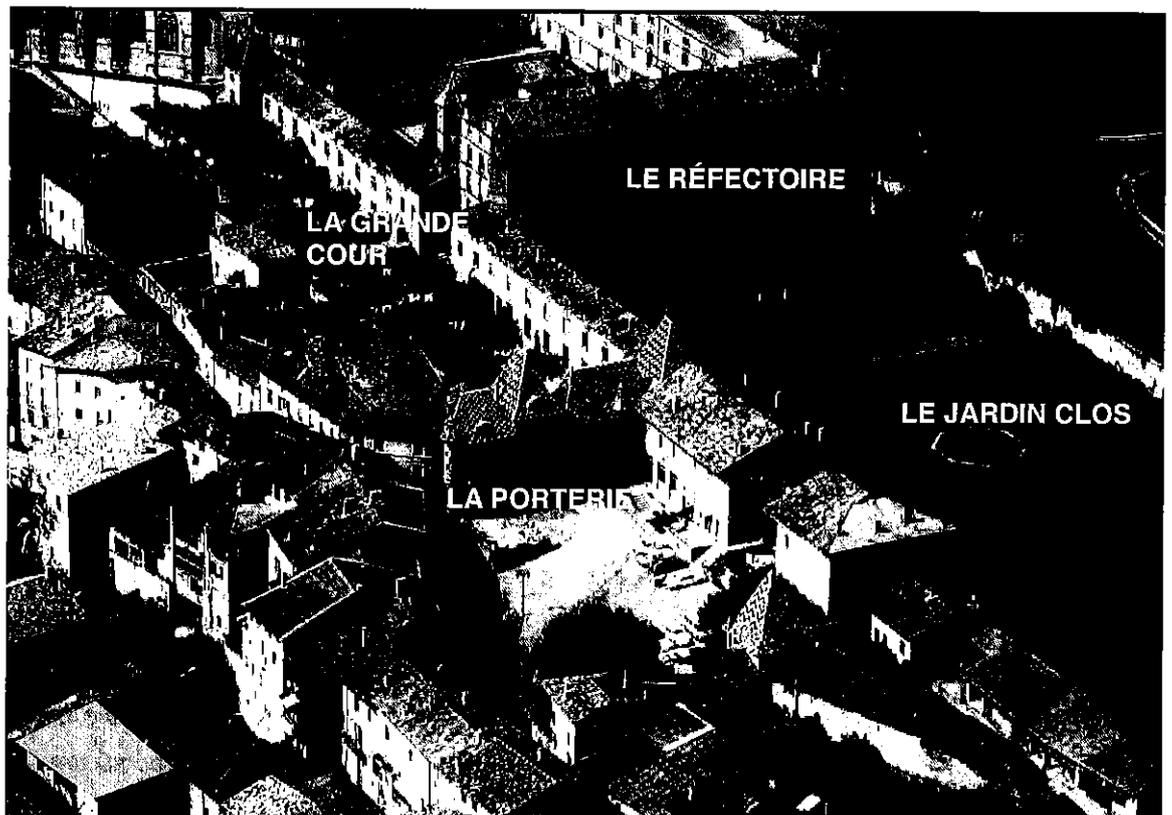
*Ce parvis, parfaitement aménagé lors d'une des dernières phases de construction de l'église est entouré de murs de terrasses à l'italienne. Des portes dans ces murs donnent accès soit au village, soit au jardin du palais abbatial, soit à la cour d'entrée.*

*Cet espace, avec le massif occidental de l'église à la façon d'un mur de scène antique est très théâtral. La mise en scène est saisissante quand on sort de l'église avec au premier plan*



L'ENSEMBLE ABBATIAL VU DEPUIS LA GRANDE ÉGLISE

### SAINT-ANTOINE L'ABBAYE



L'ENSEMBLE ABBATIAL ET SON ENTRÉE PRINCIPALE : LA PORTERIE

*un calvaire et en fond de paysage la colline « La Chopière » qui semble évoquer le Golgotha.*

*Tout aussi saisissant est la façon dont le village est complètement occulté dans cette vue.*

- **Le réfectoire et les jardins**

*Dans ce bâtiment appelé réfectoire, nous avons une vue sur la campagne d'un côté, avec au premier plan un jardin clos très bien organisé. Ce jardin dans la symbolique médiévale évoque le paradis ou Jardin d'Eden et dans la symbolique du psychologue ce jardin clos évoque la Féminité.*

*Là encore le village, c'est-à-dire ce qu'il y a de plus terrestre, de plus humain est totalement occulté ce qui conforte l'évocation du paradis.*

*Par contre, depuis ce bâtiment, la vue symétrique s'organise sur le chevet de l'église avec ce qui autrefois était le cloître. Si le cloître évoque lui aussi le Paradis, le chevet de l'église évoque la Jérusalem céleste, c'est-à-dire la ville céleste.*

*L'opposition entre les deux vues, d'un côté le jardin céleste et de l'autre côté la ville céleste est nous semble-t-il à mettre en valeur.*

*A l'époque classique ou baroque, on a construit un autre jardin dans le prolongement du précédent composé sur des allées rayonnantes. Nous y voyons l'évocation de la composition de la place Del Popolo à Rome qui a été reprise ensuite à une échelle toute autre à Versailles pour la place d'Armes.*

*Aujourd'hui, ce lieu est encore appelé le « petit Versailles ». Si les mouvements du terrain reflètent bien la volonté d'avoir construit ce jardin, le tracé du jardin au sol, est totalement effacé.*

*Nous en avons le souvenir par trois tableaux d'époque qui l'ont dessiné. De ce jardin rayonnant, nous avons une vue sur la campagne et les Monts du Vercors au loin. Cette vue présente un enchaînement d'espaces successifs où la nature est très domestiquée, puis s'ouvre littéralement sur une campagne plus libre et enfin éclate, libre et sauvage, dans les montagnes du Vercors. Cet enchaînement est à mettre en valeur depuis le jardin clos en évitant tout aménagement qui compromettrait une restitution des jardins dessinés.*

- **Les porches entre cours**

*La mise en scène de cet ensemble se fait également par tous les porches qui ouvrent sur d'autres espaces : ils offrent ainsi au promeneur un enchaînement d'images tout à fait exceptionnel. Là encore il y a à mettre en valeur ces vues d'un espace à l'autre à travers ces porches.*

## - LA DIMENSION ARCHÉOLOGIQUE DES BÂTIMENTS

*Dans ces bâtiments et ces cours, une richesse archéologique en infrastructure est présente. Ne parlons pas d'une hypothétique crypte dans l'église.*

*Dans cet ensemble parfaitement composé d'époque baroque, il nous semble difficile compte tenu de l'ensemble des travaux à faire, de rechercher et mettre en évidence une autre époque par des fouilles archéologiques : ceci demanderait une présentation tout à fait exceptionnelle pour conserver la qualité de ce qui existe déjà. Toutefois ces fouilles sont à faire avant tous travaux qui amèneraient à modifier le sous-sol existant.*

*Néanmoins, l'élément à redessiner qui se composerait parfaitement dans les bâtiments est le cloître dont les bases de colonne sont certainement enfouies sous le sol de la cour devant le réfectoire. Une reconstitution des galeries du cloître, dans une interprétation d'architecture contemporaine apporterait un élément fonctionnel et esthétique lors de la réutilisation de l'Abbaye.*

*Ces bâtiments présentent aussi un intérêt archéologique en superstructure. A titre d'exemple nous avons le Palais abbatiale qui possède énormément de décorations peintes et de menuiseries à mettre en valeur.*

*Le bâtiment du noviciat qui a dû être fortement remanié plusieurs fois possède une grande galerie à arcades.*

*Le réfectoire se composait d'une grande salle de rez-de-chaussée voûtée sur deux hauteurs d'étages. Il y a suffisamment d'éléments pour en suggérer l'ampleur sans pour autant en imposer la restitution.*

*Le bâtiment de la commune présente notamment une très belle salle avec de fausses boiseries en plâtre, d'époque Louis XV sans doute, qui auraient dû être peintes au naturel.*

*L'église abbatiale également, présente une richesse archéologique époustouflante avec tout un ensemble de décors peints. Cette décoration peinte s'échelonne de l'époque médiévale à la renaissance tardive. L'église comme l'ensemble abbatial a aussi été enrichie par tout un mobilier : un superbe autel, des stalles, des orgues, une sacristie, etc... Cette église représente un des joyaux les plus authentiques où s'entremêlent avec génie tous les apports successifs des styles de l'Art français du moyen âge au XVIII<sup>e</sup> siècle.*

## **C - LA CAMPAGNE**

### **• Le paysage**

*L'Abbaye de Saint-Antoine s'est installée sur les coteaux du plateau des Chambarans donnant sur la vallée de l'Isère. L'ensemble du relief se présente comme un vaste amphithéâtre au centre duquel se situe l'Abbaye. L'ensemble des crêtes est en grande partie boisé, cependant les parties en prairie sont généralement les seuils de passage d'une vallée à l'autre.*

Ce paysage est conçu comme une poupée gigogne avec différents niveaux de perception qui s'emboîtent :

- une perception lointaine qui se limite aux crêtes dominantes qui constituent la toile de fond dans laquelle se niche le village encastré dans la chaîne collinaire qui se referme autour du territoire communal au nord, à l'est et à l'ouest. La forêt domine en ouest avec la forêt de Thivolet, à l'est, la crête s'étend de la chapelle Saint-Pierre à Figuetière et est assez variée avec la présence de nombreux pâturages, alors que les vallonnements pâturés du col de La Madeleine et de la commune de Dionay dominent le fond de perspective au nord.
- Un paysage en creux et bosses qui s'étale à l'intérieur de ce cirque collinaire, dans lequel les talwegs des cours d'eau creusent des gorges qui peuvent s'avérer profondes par endroit, et qui dissèquent le territoire en une multitude de sites bien délimités accessibles par des routes étroites et sinueuses. A mi-pente, nous trouvons une série de croupes accrochées au flanc de l'amphithéâtre. Ces croupes sont en terres labourées cernées de combes très accidentées qui ne peuvent pas être entretenues. Elles sont donc boisées. Tout ceci structure le paysage avec une alternance très marquée entre les zones boisées et les zones cultivées. Le centre du territoire communal au sud du bourg, moins tourmenté, est composé de vastes langues de terres ondulées qui bénéficient de terres agricoles fertiles. Cette zone plus plane qui accompagne les thalwegs du Frison et surtout du Furand, au relief moins accidenté, est plus propice à la mécanisation des cultures qui dominent à ce niveau.
- Ces bosses se resserrent de part et d'autre des gorges du Furand et forment alors deux promontoires. Sur l'un de ceux-ci s'est installé l'Abbaye. Ces deux versants qui se font face créent ainsi un écrin privilégié au site de l'Abbaye et du village.

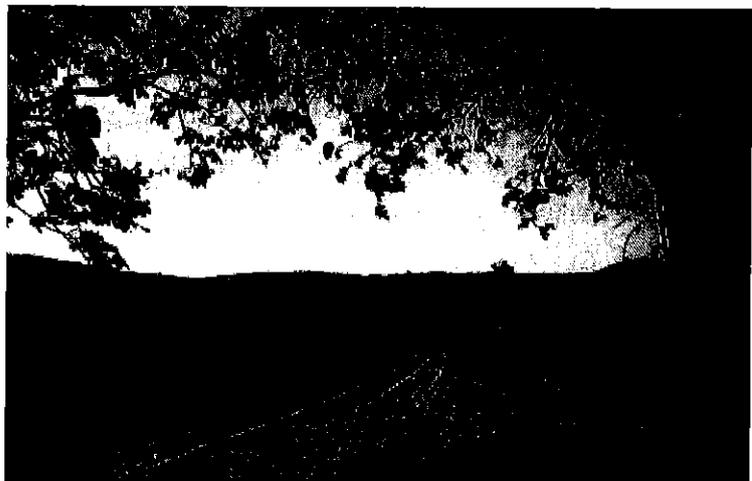
### **• les potentialités**



un paysage en creux et bosses



des croupes cernées de combes accidentées



de vastes langues de terres ondulées et fertiles

La commune de Saint-Antoine présente l'avantage de disposer d'une zone agricole étendue et aux altitudes variées, liées à la qualité et à la diversité des sols autant qu'à leur orientation et à la situation climatiques locale (exposition en versant ouvert sur le Sud). L'habitat rural traditionnel est de ce fait naturellement assez dispersé. Elle bénéficie en outre d'un patrimoine culturel et architectural dont la renommée a assuré la permanence d'une fréquentation touristique et le maintien sur place d'une population liée aux activités d'accueil (commerciales et artisanales).

# **SAINT-ANTOINE L'ABBAYE**

## **LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION**

Le projet de révision de la ZPPAUP de Saint-Antoine l'Abbaye s'appuie sur des évolutions fondamentales concernant la prise en compte du site :

- la synthèse paysagère qui identifie les axes essentiels de composition vis-à-vis de l'Abbaye,
- le diagnostic révélé dans l'étude de stratégie de développement local relatif à l'attractivité touristique de l'Abbaye et au fonctionnement lié à cette activité,
- les objectifs concernant le maintien et l'accueil des populations et leur implication dans le devenir du site,
- l'expérience de la gestion de la ZPPAUP de 1989, établie par Louis Prieur, qui permet de faire le bilan de la valeur ajoutée qu'elle induit mais aussi d'évaluer les manquements qu'elle contient au regard des évolutions à envisager.

### **A - LE DIAGNOSTIC**

La ZPPAUP actuelle couvre la majeure partie du site de la commune à l'exception du secteur nord-est.

Or, un certain nombre de constats sont faits sur le territoire de la commune.

### **UN SITE COMPLEXE DOMINÉ PAR UN PAYSAGE AGRICOLE DE GRANDE QUALITÉ**

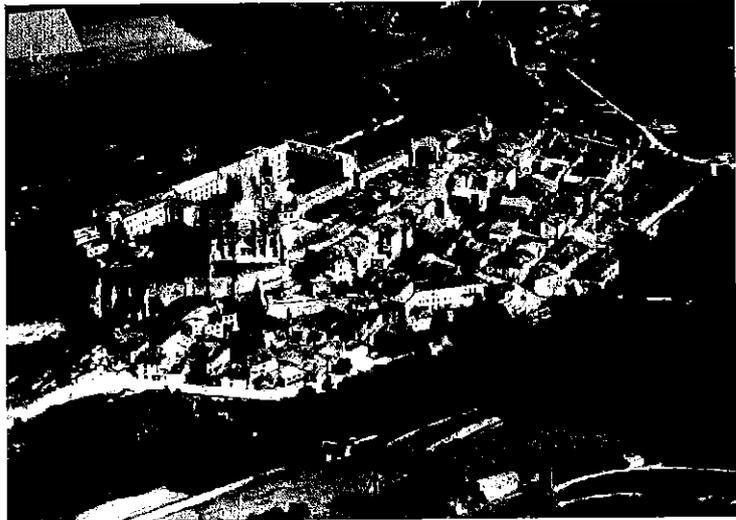
- Un site géographique en forme de cirque délimité par les crêtes des collines, dans lequel vient se nicher le village de Saint-Antoine dominé par l'Abbaye.
- Le site en amphithéâtre donne à voir l'Abbaye de Saint-Antoine selon des points de vue divers : des vues lointaines ponctuelles depuis les coteaux, des vues rapprochées depuis les surplombs proches en ouest, nord et sud et depuis les entrées au bourg qui laissent voir l'Abbaye dans sa totalité y compris dans son rapport avec le village, et des vues immédiates aux abords du village notamment dans sa partie basse.
- Des vues essentielles depuis les collines rapprochées sur la base de trois axes de composition qui s'appuient sur l'Abbaye et le village : l'axe historique basé sur celui de l'Eglise et son parvis, l'axe central de composition de l'ensemble abbatial et du village, l'axe complémentaire qui converge vers les axes précédents pour délimiter des cônes de vues à l'intérieur desquels l'écrin paysager autour de l'Abbaye doit être particulièrement protégé (secteur 1 et secteur 2).
- Des pénétrantes visuelles aux entrées principales du village qui sont également à protéger.
- un paysage naturel de forêt qui alterne avec le paysage agricole de polyculture où l'habitat est dispersé et se compose de fermes, souvent de très grande qualité, qui regroupent plusieurs bâtiments.
- Un réseau viaire fait d'une multitude de ramifications à partir de deux chemins départementaux de direction générale est-ouest sans phénomène de convergence vers le bourg de Saint-Antoine.
- Une géologie à risques (éboulements – eaux de ruissellement) qui rend, entre autres, le coteau sud-ouest inconstructible,
- Une tendance à des urbanisations excentrées pour échapper aux contraintes du site (ZPPAUP – risques naturels) notamment à l'extrême est de la commune.
- Une vocation agricole valorisée par les A.O.C. (appellation d'origine contrôlée) obtenus dans le cadre du Pays Antonin, qui incitent à préserver les qualités du paysage.

## **LE SITE DU VILLAGE DE SAINT-ANTOINE QUI SOUFFRE D'UNE PERCEPTION TROP LIMITÉE**

- **La richesse de la structure urbaine**

Le site, bien qu'à priori unitaire, comporte des unités distinctes dans leur composition, leur usage et leur mode de développement :

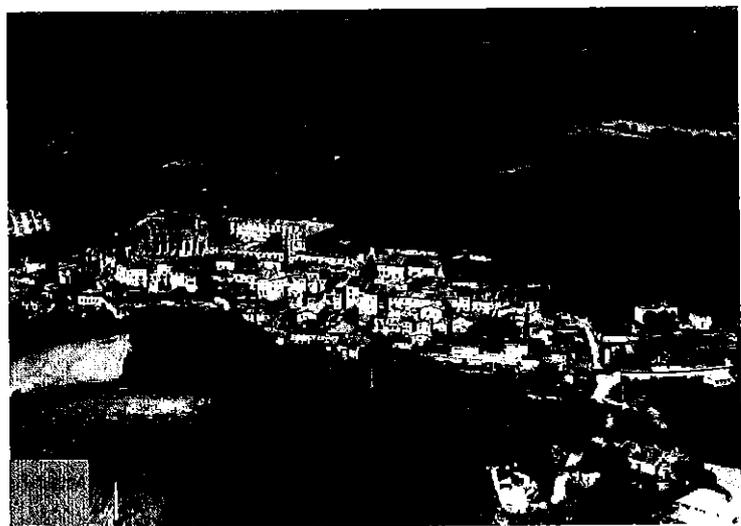




l'axe historique basé sur celui de l'église



l'axe central de composition de l'ensemble abbatial et du village



l'axe complémentaire

- les bâtiments de l'Abbaye qui occupent la partie la plus élevée du site et se développent autour de la place de l'Abbaye, espace intérieur de grande qualité.
- le village haut ou bourg d'en haut qui se groupe autour, et le long, de la rue Grande et présente des façades de maisons de notables de bonne facture.
- le village bas, plus ordinaire, plus disparate ayant subi des transformations récentes par la percée au XX<sup>e</sup> siècle de la rue du Commandant Hector Garaud et de la ligne de chemin de fer aujourd'hui abandonnée.
- le faubourg ancien à l'ouest, la partie la plus ancienne de Saint-Antoine avec ses maisons à vocation agricole, implantées au gré de venelles rayonnant depuis une cour centrale.
- le nouveau faubourg à l'est qui s'étend entre les voies d'arrivée à Saint-Antoine et fait l'objet, en partie basse d'un développement récent.

Le pittoresque du village, au-delà du caractère historique de l'Abbaye, réside dans sa configuration urbaine qui fait son unité malgré les disparités que l'on vient d'évoquer.

La mise sous protection du bâti et des espaces protégés et la mise en évidence de l'enchaînement des espaces, ruelles, goulets et placettes qui fait tout l'intérêt de la structure urbaine, montrent à l'évidence que la marge de manoeuvre pour faire évoluer le fonctionnement du bourg est réduite. En effet :

- seuls quelques espaces résiduels à l'intérieur du bourg sont susceptibles d'évoluer mais leur dimensionnement est trop faible pour qu'ils puissent jouer un rôle important dans une revisite des fonctionnements et usages du bourg.
- ce sont les espaces extérieurs au bourg qui sont à même de jouer un rôle : l'esplanade à l'Est de l'Abbaye, actuellement aménagée en aire d'accueil et de parking et l'ensemble des prés qui longent le Furand.

#### • les problèmes de fonctionnement

Si l'on examine les espaces publics de Saint-Antoine, force est de constater que la voiture y est partout présente :

- présente dans toutes les ruelles, hormis dans la rue Corsière,
- en stationnement dans chaque évasement ou placettes, même aux endroits les plus petitement dimensionnés,
- présente place de l'Abbaye, la plupart du temps, sauf les après-midi de fin de semaine ou lors de manifestations.
- présente sur des espaces largement dimensionnés, l'esplanade de l'Abbaye et les prés autour de la salle polyvalente, aménagés pour accueillir le stationnement occasionné lors de manifestations telles les "Médiévales" ou les fêtes de Noël. En temps ordinaire, ces espaces sont peu utilisés, en particulier

ceux du bas car on leur préfère l'esplanade donnant un accès plus direct et plus rapide à l'Abbaye.

Les usages de ces espaces posent en certain nombre de problèmes :

- celui posé par les habitants et utilisateurs journaliers du site qui ont la nécessité d'avoir une accessibilité en tous points.
- celui posé par les touristes qui cherchent un stationnement proche de l'accès au site de l'Abbaye et préfère l'esplanade à l'espace de stationnement du bas et encombre, de ce fait, le bourg haut.
- celui du stationnement pour les habitants et usagers.
- celui posé par la fréquentation du site qui se limite bien souvent à la visite de l'Abbaye et nécessite une accessibilité facile pour une visite rapide. Or, le site de Saint-Antoine l'Abbaye, dans sa globalité, mérite mieux et sa découverte vaut bien que l'on s'y arrête un long moment.

#### • La perception aux entrées du site

Ce sont les points de vue que l'on découvre à l'arrivée dans le village : ils sont de nature très différente selon que l'on aborde Saint-Antoine par l'ouest ou par l'est :

- en arrivant de l'ouest : au détour de la route qui se faufile dans un décor champêtre, l'Abbaye s'offre à nous subitement sur son promontoire. Les anciennes bâtisses du faubourg lui assurent une assise de qualité.
- en arrivant de l'est et si l'on emprunte immédiatement la rue qui monte à l'Abbaye, aucune perception du site dans sa globalité n'est possible.
- en empruntant le CD 27 qui mène au bas du village, la perspective qu'offre la voie rectiligne est d'une grande banalité et l'accès au site depuis le chemin des Buttes, offre un aspect peu qualitatif du bourg.

#### • La perception aux limites du site

- Si l'on suit les rues du bas, que ce soit depuis le pont sur le Furand ou depuis la place de la Motte au Bois, ou en d'autres endroits un peu dégagés, le spectacle qu'offre l'Abbaye assise sur son bourg est des plus intéressants. Il est parfaitement dommageable pour l'intérêt touristique et culturel du site de ne pas emprunter ce circuit et profiter de ces perceptions.
- Il en va de même pour les terrains situés au bord du Furand, aux abords de la salle des fêtes, et qui servent exceptionnellement d'espaces de parking lors des manifestations importantes : le point de vue montre bien la relation de l'abbaye avec le village et l'étagement des différentes parties du bourg est particulièrement sensible.

- La vue offerte depuis l'esplanade d'accueil sur la chaîne du Vercors situe Saint-Antoine dans un décor ouvert et splendide propice à l'enchantement; la promenade qui se présente en longeant les bâtiments de l'abbaye et en grim pant sur la colline qui les surplombe prolonge la contemplation et permet de découvrir la majesté de l'ensemble bâti.

Ce sont autant de points de vue qui augmentent considérablement l'intérêt culturel et symbolique de la visite de Saint-Antoine qui, limitée à la découverte de la place et de l'Abbaye, ne peut que provoquer un sentiment de frustration.

#### • La perception interne du site

Ruelles et venelles, goulets et placettes, passages couverts, cours intérieures, autant d'espaces qui s'enchaînent, se découvrent, s'alternent et nous surprennent en parcourant le bourg. La richesse est là, tout autant que dans les détails d'architecture qui ponctuent les cheminements mais ne sont pas une invitation suffisante à la promenade.

Jardins clos, jardins ouverts en terrasses, jardins d'agrément, jardins potagers, arbres alignés, arbres en touffes, arbustes grimpants et rampants, la végétation est partout présente. Elle se glisse, elle émerge, habille et ombrage, elle nourrit et décore. Variations maîtrisées d'une nature qui invite à la sérénité.

#### • en conclusion

Le site du bourg de Saint-Antoine l'Abbaye souffre d'une perception trop limitée, réduite à celle de l'Abbaye dont le bourg tire sa renommée. L'activité touristique et l'animation culturelle développées autour de l'Abbaye font valoir en priorité l'histoire et l'évolution du bâti de cette fondation des Antonins, au cours des siècles. L'état actuel des bâtiments, qui ont subi des transformations successives, se réfère à l'époque baroque et présente des qualités architecturales indéniables. Cependant la découverte depuis la porterie, de l'ensemble des bâtiments conventuels et de l'église autour de la cour centrale, est une visite agréable et surprenante mais qui ne nécessite pas une durée importante sur le site.

Les activités culturelles du musée et la présence d'artisans d'art et d'une galerie-exposition complètent l'attractivité du site mais demeurent insuffisants pour capter longuement l'attention du visiteur.

En corollaire, la perception du site est trop limitée, contraint dans ses fonctionnements et dissociant nettement le bourg haut, touristique, du bourg bas où se vit le quotidien des habitants. Ceux-ci, de ce fait, se sentent faiblement concernés par les activités culturelles liées à l'Abbaye.



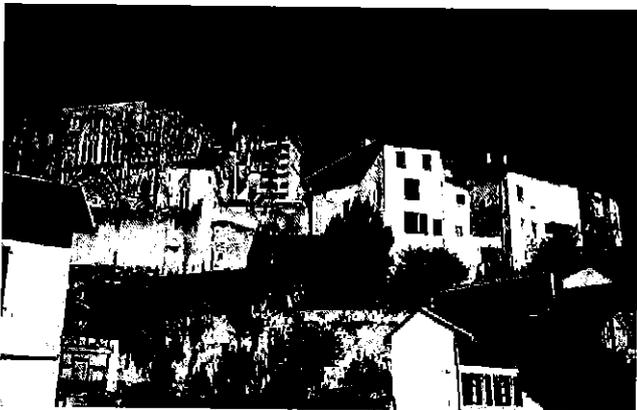
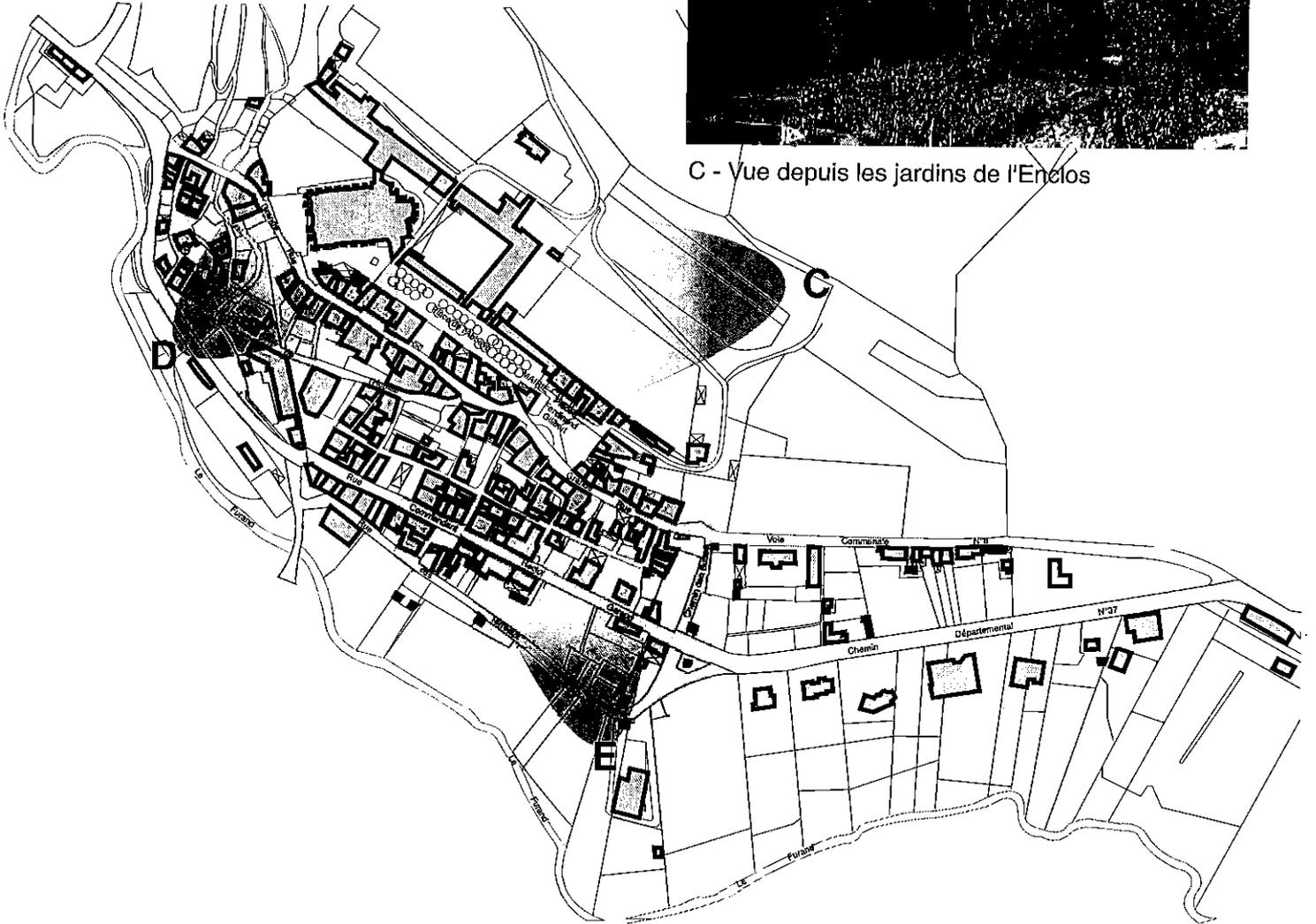
A - L'entrée nord-ouest



B - L'entrée depuis le CD 27



C - Vue depuis les jardins de l'Enclos



D - Vue depuis la place de la Motte aux bois



E - Vue depuis les berges du Furand

Il est donc nécessaire de mettre en place des actions concrètes en terme d'attractivité culturelle et de promotion mais aussi des actions d'aménagement qui permettraient d'amplifier la perception du site, de rendre accessible aux promeneurs l'ensemble du village et de faire participer tous les habitants au développement de leur village.

### **DES ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES NOTABLES**

- une population en augmentation,
- une population dont l'activité est diversifiée : baisse du nombre des agriculteurs (même si l'agriculture demeure une activité en bonne forme), augmentation des artisans, des employés et cadres moyens,
- une nouvelle configuration des catégories socio-professionnelles qui a des conséquences sur les modes de vie puisque de plus en plus de personnes vont travailler à l'extérieur de la commune,
- des activités complémentaires à l'activité agricole qui permettent à celle-ci de conserver son dynamisme : possibilités de double-emplois, valorisation de produits locaux, tourisme,
- des activités culturelles et festives qui contribuent à renforcer l'attractivité et le dynamisme du bourg : présence des métiers d'art – formation autour de la taille de la pierre – activité culturelle du musée – communauté de l'Arche qui organise régulièrement des stages – fêtes autour du patrimoine,
- une attractivité touristique en progression dont le développement doit être favorisé par la mise en application des 35 heures et un étalement significatif de la fréquentation.

### **LE BILAN DE LA ZPPAU ACTUELLE**

#### **• l'état des lieux**

- une protection de la campagne « visible » en référence au milieu naturel et agricole spécifique du pays antonin, avec une approche très fine du paysage agricole et le relevé de sites sensibles (secteurs d'environnement protégé) qui évoquent le caractère sacré du paysage environnant l'Abbaye (croix de chemin – pont - restes ancienne église – et...).
- une protection forte dans la première couronne autour du village, à l'intérieur des cônes de vue essentiels, qui rend les terrains pour la plupart inconstructibles (site de l'Enclos – colline qui fait face au village),



LA PERCEPTION INTERNE DU VILLAGE

- des protections aux entrées du village et depuis un site éloigné d'où apparaît la silhouette de l'ensemble abbatial et qui accueillait une annexe de l'Abbaye : la Maladière,
- quelques secteurs constructibles là où les vues sur l'Abbaye ne sont pas essentielles,
- une protection spécifique pour le village avec un repérage très précis des bâtiments, des jardins et des éléments du patrimoine culturel
- des secteurs d'évolution possibles pour l'accueil de nouvelles habitations tant dans la campagne que dans le village.
- des prescriptions très détaillées concernant les détails de construction et les matériaux
- peu de précision sur l'attitude à adopter pour l'évolution des constructions existantes ou neuves en ce qui concerne leur insertion dans l'environnement bâti et paysager.

- **le constat**

- une bonne prise en compte de l'ensemble abbatial
- un bilan peu satisfaisant au niveau du village :
  - . n'a pas permis une réelle incitation à la réhabilitation du bâti, par manque de prise en compte de la valorisation de l'espace public et des conditions d'évolution des besoins en matière d'habitabilité
  - . n'a pas permis d'initier des projets de construction neuve satisfaisants par manque de référence à des caractères identitaires et en l'absence de règles précises.
- un bilan peu convaincant en ce qui concerne la campagne où traditionnellement l'habitat dispersé se concentre autour des fermes :
- l'obligation de construire dans une proximité de 10m des fermes (peu satisfaisante pour les agriculteurs) :
  - . permet la concentration des constructions mais sans règle précise concernant les formes et le mode de regroupement
  - . conduit à inscrire en zone urbanisable des parcelles de terrain proches des fermes mais échappant à la contrainte des 10m.
- certains secteurs d'évolution situés à proximité du village se sont remplis avec des projets de construction neuve d'une grande banalité
- les secteurs plus éloignés se sont développés hors du périmètre ZPPAU mais ils échappent à l'attractivité du village.

## **B - LES ORIENTATIONS**

### **UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL**

- **Développement et promotion touristiques du village de Saint-Antoine**

- augmenter les fréquentations mais aussi le temps de séjour sur place = formaliser une offre touristique nouvelle et originale, le tourisme résidentiel,
- répondre à une quête de sensation et d'émotion mais aussi à une approche sensible de la nature,
- offrir des visites pour tous (guidées et libres) et des plaisirs multiples (nature-art-épanouissement-bien-être-gastronomie).

Le projet de Centre Culturel de Rencontre développé par le département semble déjà une réponse positive à ces objectifs.

Ce projet pourrait être accompagné d'une expression de l'art paysager : une façon de retrouver et de poursuivre les jardins, potager et verger, médicinal et d'agrément.

La promotion d'un produit touristique associant un lieu, une histoire, une âme et un terroir paraît nécessaire. Pour cela il faut entrecroiser l'utilisation de l'espace, sa perception, l'image dégagée par l'évocation du territoire avec une offre en produits commerciaux qui en soit le reflet.

- **Action économique**

- la faiblesse du tissu économique s'accompagne d'une grande disponibilité en espaces bâtis diversifiés.
- l'accompagnement du développement touristique est une nécessité : les actions consisteraient à encourager l'aménagement de locaux d'artisanat d'art, et de locaux commerciaux pour la vente de produits locaux.
- L'accueil de nouvelles activités artisanales et de service qui s'amorce doit être encouragé.
- Le maintien du dynamisme de l'activité agricole repose sur le développement des AOC et sur la diversification des autres secteurs d'activité.

- **Action sur le cadre de vie**

L'attractivité de Saint-Antoine redynamisée autour d'un site touristique étendu à l'ensemble du bourg doit permettre à toute la population de se sentir concernée par la mise en valeur de leur patrimoine.

- dynamiser la vie locale,
- rapprocher les pôles de vie, les populations et les générations.

### **UN BESOIN DE RECENTREMENT ET DE CONVERGENCE VERS LE VILLAGE**

La révision de la ZPPAUP est l'occasion d'actualiser les objectifs mis en œuvre autour du patrimoine mais aussi de re-dynamiser les habitants autour de cette notion afin qu'ils se l'approprient.

Ceci nécessite de limiter l'évasion vers les sites lointains qui échappent à l'attractivité du village pour recentrer les populations vers le village. C'est en fait un ré-équilibre par rapport à une tendance excessive d'exode hors de l'influence du patrimoine, d'où un désintérêt par rapport à celui-ci.

Ce renversement de tendance doit s'appuyer sur des actions concrètes :

- valoriser le cadre de vie dans le village, notamment dans le bas, pour favoriser la réhabilitation de l'existant, et l'occupation des terrains encore libres dans le village,
- faire évoluer les fonctionnements du site afin que l'opposition village haut et village bas s'estompe, d'où l'importance de repenser les accès au site et les aires d'accueil et de valoriser les effets de découverte liés au cheminement à travers le village pour accéder à l'Abbaye,
- offrir des capacités d'accueil à proximité du bourg afin de concentrer d'avantage de populations autour du bourg, pour favoriser le dynamisme de la vie locale.
- aider au maintien de l'activité agricole en évaluant les conditions d'exploitation et d'habitabilité des fermes,
- maintenir malgré tout une offre limitée dans les secteurs éloignés afin de répondre à la diversité de demande des populations.

### **UNE REVISITE DU RÈGLEMENT ET DU CAHIER DES RECOMMANDATIONS**

- **dans le village**

- insister sur les identités de la trame parcellaire et des compositions volumétriques qu'elle implique pour les constructions neuves et pour les surélévations et extensions possibles
- différencier les caractères des rues pour évaluer leurs capacités à admettre des évolutions
- écrire les règles de composition architecturale : toitures, percements, terrasses et balcons, matériaux.

- **dans la campagne**

- définir très précisément les conditions d'implantation des constructions dans les sites de proximité afin de garantir leur regroupement et un traitement des abords en adéquation avec le maintien d'un paysage harmonieux
- imposer une distance maximale d'implantation aux constructions susceptibles de s'implanter à proximité de bâtiments existants dans les sites éloignés, de façon à préserver le caractère des hameaux
- insister sur les compositions volumétriques pour s'adapter au caractères spécifiques de l'habitat local
- écrire les règles de composition architecturale : toitures, percements, terrasses et balcons, matériaux.

## **C – UN PROJET DE CONTENU**

### **LE PROJET CONCERNANT L'ESPACE DU BOURG**

- **Constat**

- les capacités de mutation du bâti dans l'espace du bourg sont encore nombreuses : dans l'habitat existant - sur des parcelles mutables déjà inscrites en secteur d'évolution - dans des bâtiments dont il faut anticiper les modifications d'usage
- la préservation des jardins doit être maintenue car ils participent à l'agrément des lieux et il n'est pas besoin dans l'immédiat de penser à densifier le village au-delà de ce qui est déjà prévu

- les terrains situés dans le bas du village doivent être maintenus libres afin de permettre de revoir les fonctionnements notamment en ce qui concerne les accès et les stationnements

- **Actions**

- maintenir le classement des bâtiments sauf en ce qui concerne la façade des bâtiments qui longe le chemin des Buttes
- maintenir la préservation des jardins
- revoir le contenu des secteurs d'évolution et en inscrire de nouveaux afin de favoriser le déploiement de l'attractivité touristique de l'Abbaye, la valorisation de l'espace public et le dynamisme de la vie locale :
  - . permettre de repenser les accès aux sites et les logiques de stationnement
  - . inciter à aménager des espaces particulièrement sensibles : l'entrée est au bourg - le chemin des Buttes - la rue Hector Garaud
  - . permettre de déménager le terrain de foot pour envisager une valorisation des jardins de l'Abbaye
  - . inciter à l'installation de commerces et de services dans le bas du village
  - . anticiper les modifications d'usage
- revoir les règlements

## LE PROJET CONCERNANT LE SITE ÉLARGI

- **Constat**

- une prise en compte qui s'appuie davantage sur la qualité des paysages qu'ils soient naturels ou agricoles que sur le rapport à l'Abbaye qui en est souvent fort éloigné,
- un relevé sensible de la qualité des paysages agricoles, présent dans l'actuelle ZPPAU, dont il ne faudra pas perdre la trace.

- **Actions**

- la préservation des lignes de crêtes boisées qui délimitent le site élargi de Saint-Antoine, des combes boisées qui structurent le relief en délimitant les zones de cultures labourées sur les croupes et les plateaux et les zones qui rentrent dans une lecture historique du paysage, liée à l'Abbaye,
- les conditions d'occupation des secteurs agricoles peu réévalués. Il prendront cependant en compte : l'évolution des conditions d'exploitation des fermes et d'habitabilité à proximité de celles-ci, en favorisant les groupements, avec des règles précises,

- La constructibilité limitée des secteurs éloignés afin de favoriser les secteurs de proximité.

## **LE PROJET CONCERNANT LES SECTEURS DE PROXIMITÉ AU BOURG**

- **Constat**

- Maillage complexe - beaucoup de convergences vers le bourg se sont perdues
- Peu de sites sont susceptibles d'offrir des capacités d'accueil sans nuire à la mise en valeur de l'Abbaye dans son écrin de collines.
- Il s'agit de préserver les perspectives sur l'Abbaye et notamment celles inscrites dans des cônes de vue délimités par trois axes convergents qui prennent appui sur le site de l'Abbaye.
- Il s'agit aussi de choisir des lieux propices à l'implantation des hommes, d'accès aisé au bourg là où les terres agricoles sont de moindre intérêt.

- **Actions**

= Les sites possibles sont ceux qui sont déjà inscrits en secteurs d'urbanisation :

- le balcon de Chabeaudière, à l'est du bourg
- la langue de terre du Bayet, à l'ouest du bourg
- la niche de Montmartel, au sud du bourg.

= Faire évoluer les conditions d'implantation des constructions neuves :

- Par une meilleure insertion des sites d'implantation dans l'environnement
- En préservant des ouvertures sur le paysage de campagne
- En favorisant le groupement des constructions par les annexes et clôtures (à l'instar des systèmes de groupement des bâtiments de fermes)
- En édictant des règles précises :
  - . sur les volumétries et la place des annexes,
  - . sur l'architecture, le traitement des clôtures et la végétation en référence aux caractères identitaires relevés dans le site.

# **SAINT-ANTOINE L'ABBAYE**

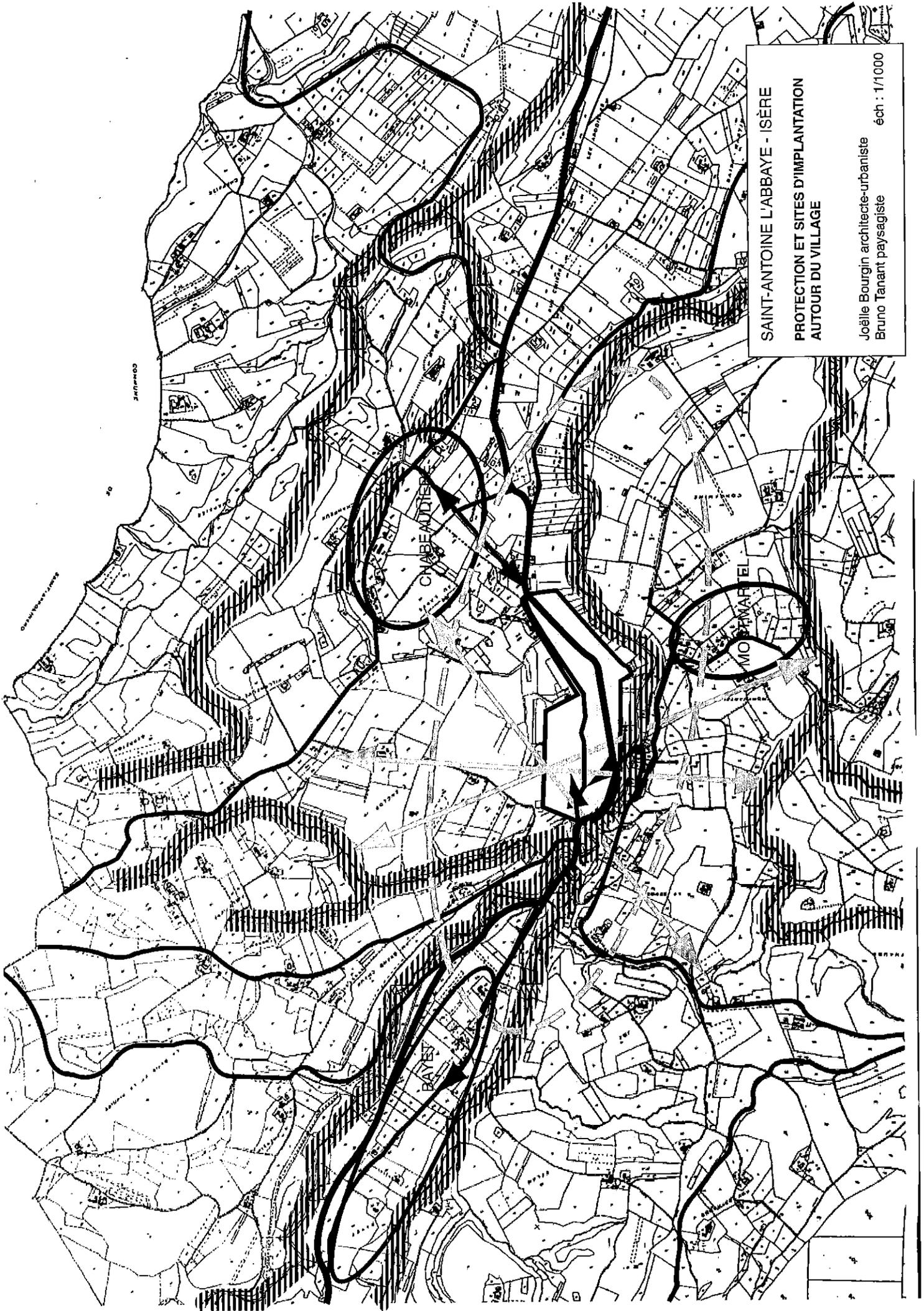
## **LE CONTENU DE LA RÉVISION**

### **A – L'ESPACE DU BOURG**

#### **LES ACTIONS**

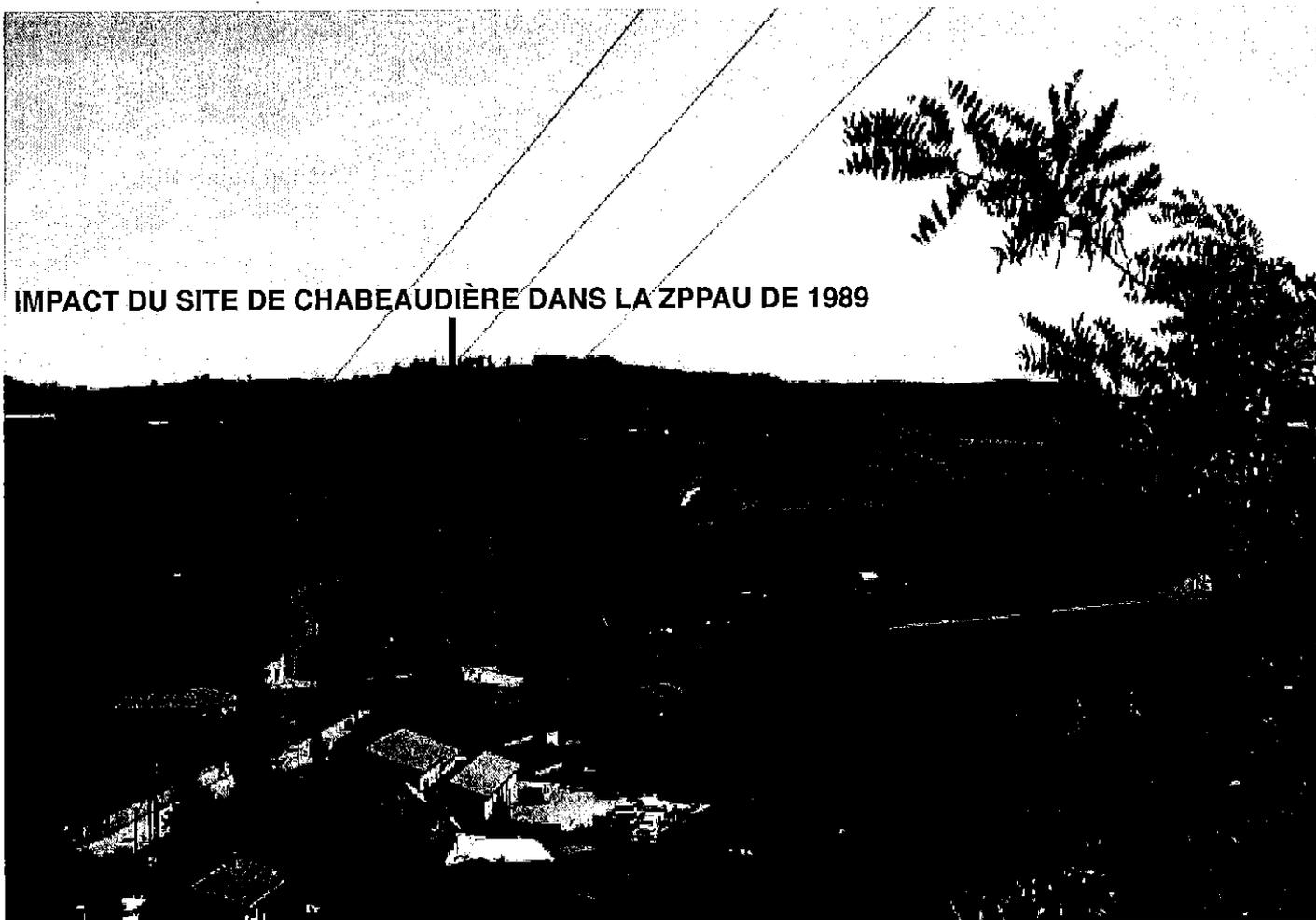
- **repenser les accès aux sites**

Dès les entrées du village, à l'est comme à l'ouest, un fléchage doit conduire le visiteur par le bas du village en empruntant le CD 27.

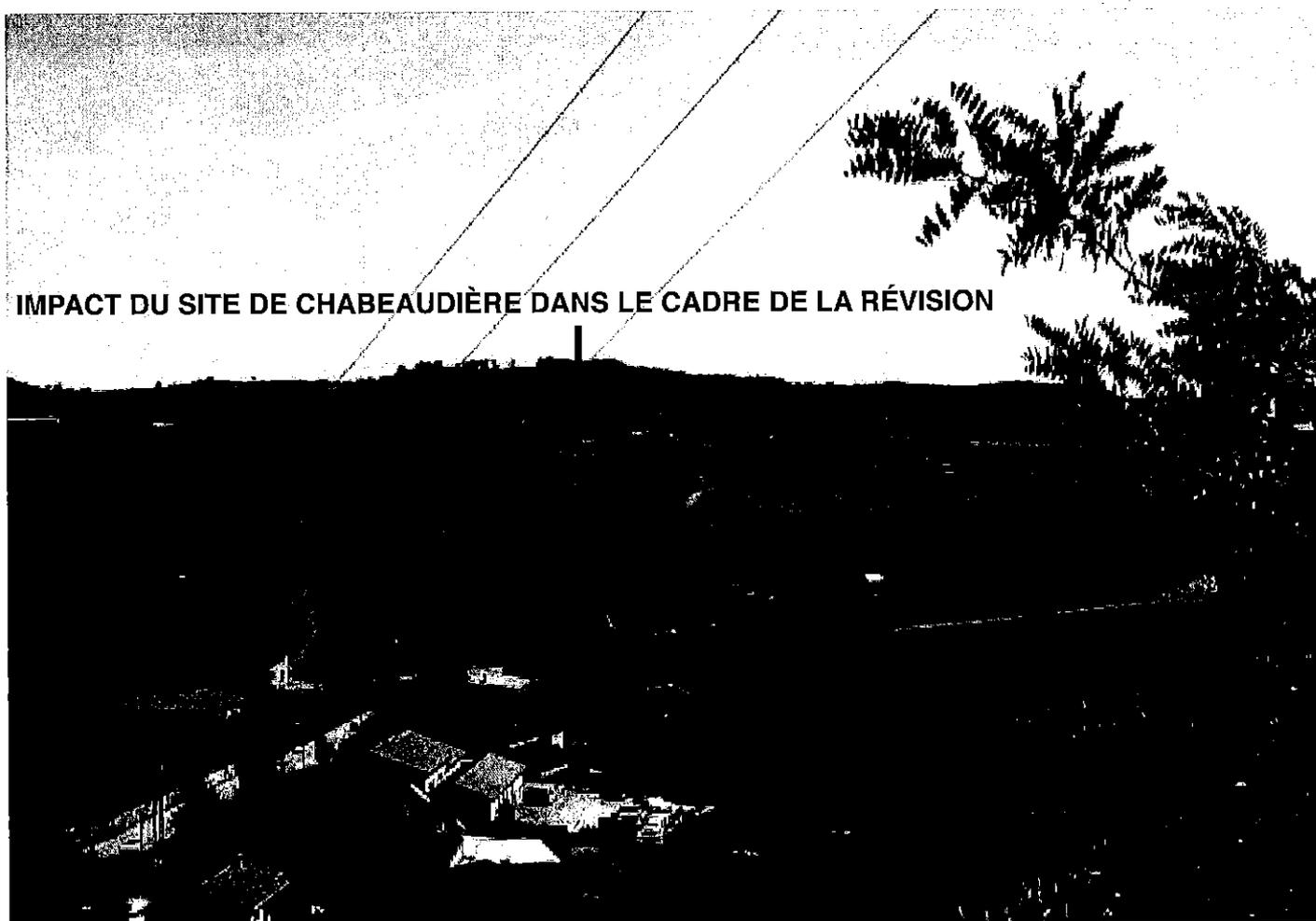


**SAINT-ANTOINE L'ABBAYE - ISÈRE**  
**PROTECTION ET SITES D'IMPLANTATION**  
**AUTOUR DU VILLAGE**

Joëlle Bourgin architecte-urbaniste  
Bruno Tanant paysagiste  
éch : 1/1000



**IMPACT DU SITE DE CHABEAUDIÈRE DANS LA ZPPAU DE 1989**



**IMPACT DU SITE DE CHABEAUDIÈRE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION**

Il s'agit d'élargir la perception du bourg, d'amener le visiteur à s'arrêter plus longuement, à découvrir progressivement l'abbaye en cheminant à travers les ruelles, les jardins du bourg selon des itinéraires divers conduisant tous aux espaces essentiels dans l'enceinte de l'abbaye.

Pour cela, le système de fonctionnement doit être repensé et les principes de stationnement préférentiels inversés :

- privilégier l'accès par le bas en donnant la priorité au stationnement sur les terrains aux alentours de la salle des fêtes, au bord du Furand,
- rendre la rue Hector Garraud attractive puisque c'est depuis cette voie que se développeront une série d'itinéraires de montée à l'abbaye à travers le village,
- réserver prioritairement le stationnement sur l'esplanade du village haut à l'usage quotidien des habitants et des actifs ainsi qu'aux visiteurs à mobilité réduite.
- pour cela un dispositif spécifique doit être mis en place pour traiter la traversée du village et les deux articulations que représentent la place de la Fonteyne et le Poids public, au droit de la montée des Buttes. En effet ces espaces permettent de percevoir la rue Hector Garraud qui doit guider le promeneur à travers le bourg. Ils doivent être particulièrement bien repérés pour que l'on se dirige vers les espaces de stationnement aménagés, dans les prés qui bordent le Furand, autour de la salle polyvalente.

- **aménager des espaces particulièrement sensibles**

- **l'entrée est au bourg**

Au droit de la fourche des voies d'accès au bourg (par le haut et par le bas), subsiste un bâtiment vétuste qui occulte partiellement le CD 27, voie par laquelle il serait nécessaire de conduire le visiteur. La démolition de ce bâtiment permettrait d'ouvrir la perspective et de paysager l'espace ainsi dégagé. Ce traitement végétal (sous forme d'alignement d'arbres ou de haies) se prolongerait le long du CD 27 formant ainsi un premier plan devant la succession hétéroclite de bâtiments et clôtures qui jalonnent le côté sud de la voie. Le point de vue le long de cette voie est ouvert et dominé par la végétation abondante des collines boisées qui longent le Furand au sud.

Un alignement d'arbres de hautes tiges masquerait cette perception et limiterait trop l'espace. Une plantation d'arbustes à développement limité de type fruitier ou un alignement de haies à feuilles caduques négocierait plus subtilement le rapport avec la masse végétale des collines.

Ce traitement ne peut se faire que si la décision d'enterrer les lignes électriques est prise. La chaussée pourrait également être réduite à 5,50m et s'accompagner de larges accotements en herbes qui pourraient être ponctuellement utilisés pour du stationnement.

#### - **le chemin des Buttes**

Cet accès au site de l'Abbaye ne qualifie guère la perception de Saint-Antoine. Or, cette montée offre une perspective sur l'esplanade d'accueil et le cirque de collines qui domine les bâtiments de l'Abbaye, dont un projet d'aménagement sous forme de jardins est en cours de réflexion.

Elle conduit à l'Abbaye selon différents itinéraires, soit par la Grande Rue, soit par l'esplanade pour ensuite atteindre la place F.Gilbert et la Porterie.

Réaliser une "montée" aux jardins de l'Abbaye depuis les espaces de stationnement par un aménagement simple mais progressif serait une façon de lier l'Abbaye au village à un endroit où les bâtiments d'enceinte ne sont pas perceptibles. Ce serait aussi une façon de développer l'idée des jardins dès l'accueil des visiteurs.

Ce serait le début d'une perspective de jardins qui se prolongerait jusqu'au cirque des collines et offrirait une promenade supplémentaire et un atout nouveau pour le site.

Ainsi, cette perception valorisée inciterait le visiteur à élargir la découverte de l'Abbaye. Un itinéraire habilement mis en place devrait lui permettre d'accéder à l'Abbaye par l'entrée traditionnelle du pèlerin, via la porterie et la place de l'Abbaye et lui donner le désir de poursuivre sa visite jusqu'aux jardins.

Cela permettrait de revaloriser l'environnement de la montée aux Buttes en créant :

- soit des vergers dont les lignes d'arbres, respectueuses des dispositions parcellaires, offriraient un premier plan devant un bâti sans grand intérêt.
- soit de réaliser un mail planté dans l'esprit des jardins du XVII<sup>e</sup> siècle comme le prouve certain dessin d'époque.

#### - **la rue Hector Garaud**

De tracé rectiligne, relativement étroite, la rue subit le trafic de transit. De ce fait, c'est là que l'on trouve quelques commerces, en particulier l'épicerie, quelques bistrotts et la pompe à essence. Les bâtiments peu restaurés, pour la plupart, présentent des façades tristes peu engageantes. La chaussée sans trottoir ou presque est d'emprunt difficile pour les piétons.

Un retraitement de la voie et une valorisation du bâti s'avèrent nécessaires si l'on veut :

- que les habitants aient un meilleur usage de cette rue : déplacements aisés, traversée facilitée, sécurité des enfants,
- que les commerces et services trouvent un lieu d'emplacement privilégié (telle une vente de produits locaux ou des services publics),

- que les visiteurs empruntent la rue Hector Garraud pour accéder aux goullets et autres venelles et ainsi découvrir le centre bourg et les points de vue sur le site depuis le bas du village.

Ce traitement consisterait à :

- aménager une sortie de l'école sur la rue Corsière,
- aménager un trottoir d'une largeur d'au moins 1,50m, la bande de roulement des voitures peut se réduire à une largeur de 5,50m. De ce fait, l'obligation de se croiser avec précaution entraîne une réduction de la vitesse.
- marquer par un traitement approprié les entrées dans la rue au droit du poids public et de la place de la Fonteyne mais aussi place du Puys qui relie les espaces de stationnement au goulet de Bouchenu.
- inciter à la revalorisation du bâti.

- **repenser les stationnements**

Les espaces libres entre le chemin des Terreaux et le Furand doivent devenir les lieux privilégiés de stationnement des visiteurs. Le parking existant en enrobé est suffisant pour accueillir les touristes en saison creuse. L'ouverture des prés adjacents doit être possible occasionnellement lorsque la fréquentation est plus forte. La généralisation de ce système doit intervenir sur toute la surface des prés le long du Furand. Des jardins peuvent cependant, à titre d'échanges avec les propriétaires, être conservés le long du chemin des Terreaux.

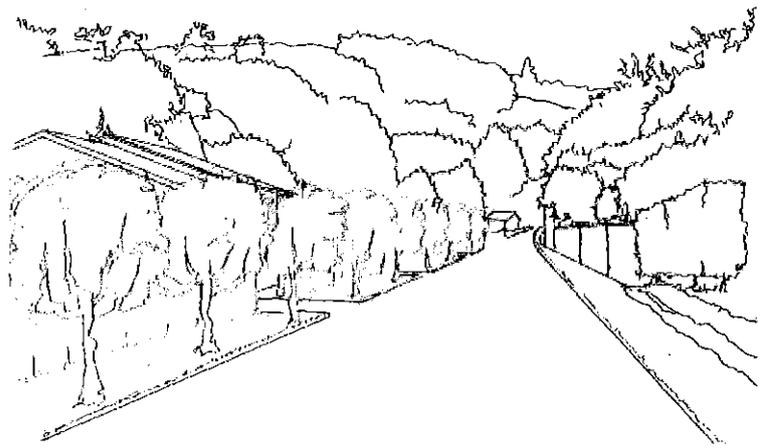
L'esplanade haute recevra un aménagement paysager dans le prolongement de la montée des Buttes. La partie Est de l'esplanade maintenue en stationnement sera réservée à l'accueil des habitants, des usagers du bourg et des visiteurs âgés ou handicapés.

Il serait bienvenu, aussi, de revoir le principe de stationnement de la place F. Gilibert. Un traitement unitaire sans marquage spécifique obligerait à une attitude de stationnement plus ponctuel et fugitif comme dans un lieu non autorisé et permettrait ainsi d'offrir un espace permissif pour des arrêts momentanés en éliminant les voitures "tampons".

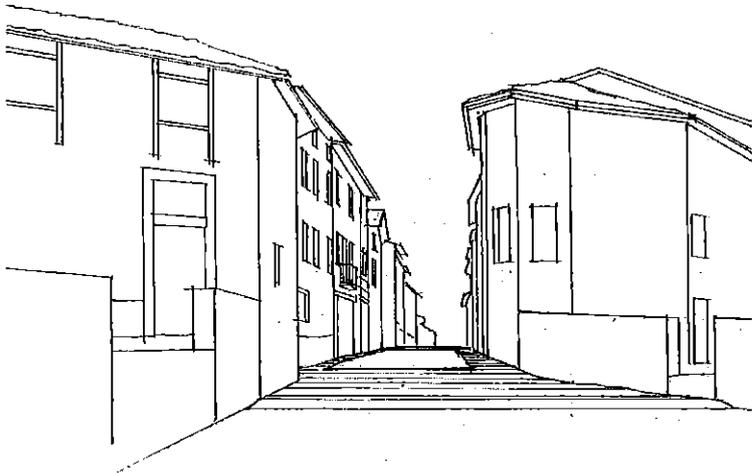
- **déménager le terrain de foot**

Dans le cadre d'un aménagement en jardins de la colline surplombant les bâtiments de l'Abbaye, il apparaît nécessaire de déménager le terrain de foot. Celui-ci pourrait trouver place :

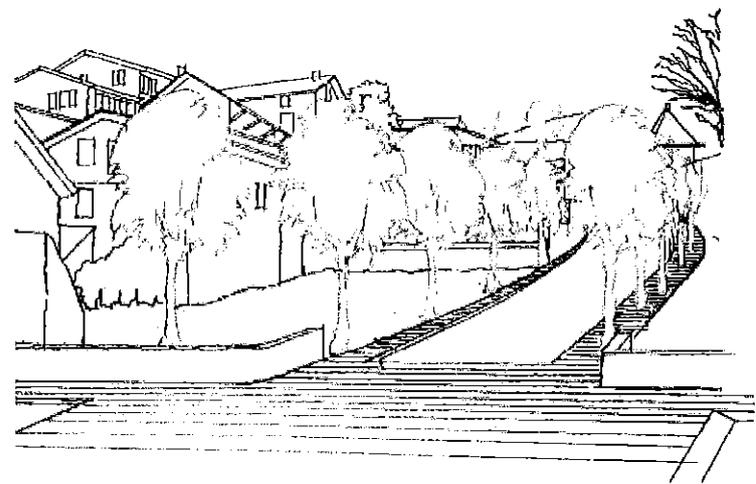
- à Bayet où de larges terrains lui sont déjà réservés.



Le long du CD 27, un alignement d'arbustes serait bienvenu



Rue Hector Garaud, traitement de la voie et valorisation du bâti



Chemin des Buttes, un mail planté dans l'esprit des jardins du XVII<sup>e</sup>

La réutilisation des espaces ainsi libérés en jardins ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet d'ensemble qui visera d'une part à rétablir l'esprit des parcs et jardins de l'Abbaye mais aussi à accroître l'attractivité touristique.

- **installer commerces et services dans le bas du village**

Pour favoriser la vie de cette partie du bourg, et dégager le haut du village des fonctions "encombrantes" de circulation, desserte, approvisionnements, etc... les nouveaux commerces et services devraient prendre place préférentiellement rue Hector Garraud :

- permettre des emplacements appropriés pour la vente de produits locaux ou autres au rez-de-chaussée des bâtiments rue Hector Garraud et notamment sur les secteurs d'évolution SE3 et SE8,
- envisager à terme le déplacement de la poste et éventuellement celui de la pharmacie.

- **anticiper les modifications d'usage**

- **l'usine à caoutchouc**

L'actuelle usine à caoutchouc occupe un site de grande importance dans le coeur de Saint-Antoine. Les bâtiments dans lesquels se déroule l'activité ont été repérés par Louis Prieur comme "immeubles non protégés pouvant être remplacés ou améliorés".

On souhaite longue vie à l'usine à caoutchouc mais son déplacement a déjà été envisagé et il est possible que cela se reproduise.

Les bâtiments de la fabrique se composent :

- d'une grosse maison dont la volumétrie, la modénature de façade et l'état en général sont satisfaisants. Il serait préférable, quelque soit son occupation, de conserver le bâtiment même s'il doit être modifié partiellement pour accueillir de nouveaux usages.
- d'une bâtisse imposante sise en arrière du CD 27 : sa volumétrie monobloc et rectiligne contraste avec les alignements sinueux et morcelés des rues du bourg. Elle assure une assise intéressante au pied de l'abbaye et participe pleinement au paysage composé du bourg. Son maintien s'avère intéressant d'autant que le bâtiment est en bon état et peut permettre différentes utilisations par la suite (hôtellerie, logements) car il s'ouvre pleinement sur les collines avoisinantes. Dans le cas d'une nouvelle affectation, le parking des véhicules pourra se faire en avant de la façade ouest car un mur de soutènement et une haie arbustive limitent le terrain le long du CD 27 et cachent cette partie de terrain.

Une démolition-reconstruction est toujours envisageable mais elle ne pourrait se faire que sous conditions :

- soit en restituant un gabarit globalement similaire: dans ce cas la modénature des façades devra conserver un aspect sobre sans excroissances de façades avec un rythme d'ouvertures régulier. Le parking des véhicules pourra se faire soit à l'intérieur du bâtiment, soit en avant de celui-ci (à l'ouest) ;
- soit en recomposant un alignement de maisons de rues : dans ce cas la volumétrie et la modénature de celles-ci devront s'inspirer de celles de la Grande Rue. Les garages seront alors intégrés dans les bâtiments pour offrir en façade ouest des jardins privatifs.

Dans tous les cas, la démolition du petit bâtiment en avant de la façade ouest est envisageable. Il doit être remplacé par des jardins ou par des espaces de stationnement paysager car la présence du végétal est nécessaire en accompagnement des masses bâties.

Par contre, le mur de soutènement doit être conservé. Une haie arbustive peut le longer et compléter la fermeture de l'espace.

#### **- l'aménagement de l'ancienne gare**

L'ancienne gare située le long du CD 27 face à l'usine de caoutchouc peut avantageusement se reconvertir pour accueillir des fonctions de service. Dans cette hypothèse, le bâtiment peut s'aménager par démolition des appendices et extensions plus appropriées. Un parking pourrait prendre place en arrière du bâtiment.

#### **- le traitement des espaces**

Il s'agira de soigner les abords de la voie de traversée du village :

- maintien de la végétation,
- maintien des jeux de boules en soignant l'aspect des clôtures (treillage ou lisses bois ou haies arbustives),
- réalisation d'espaces piétons et réduction de l'emprise de voirie,
- traitement de la parcelle 113 bis : son usage éventuel en aire de stationnement doit s'accompagner d'un soin particulier : maintien des arbres existants (ou réimplantation) et surfaces en matériaux naturels (sols stabilisés ou concassés de calcaire - voire surface engazonnée).

- **Protéger le bourg de Saint-Antoine au regard de son patrimoine**

Il s'agit de maintenir le classement des bâtiments définis par Louis Prieur :

- les bâtiments classés « Monument Historique » (rappel de servitude)
- les bâtiments à conserver et à restaurer
- les bâtiments pouvant être modifiés
- le patrimoine urbain et architectural du quotidien à conserver et à restaurer
- les secteurs d'environnement protégé inconstructibles qui correspondent aux jardins enclos dans le village.

Le règlement précise les conditions de réhabilitation des constructions existantes et d'implantation de nouvelles :

- implantation des constructions
- trames et maillages
- hauteur des constructions
- toitures
- percements
- terrasses et balcons
- clôtures
- abris de jardin
- présence végétale
- matériaux

- **les secteurs d'évolution destinés à la restructuration et à la réhabilitation d'îlots et à l'aménagement des espaces**

Ces secteurs sont destinés à favoriser l'aménagement qualitatif du bourg pour inciter les habitants à la revalorisation du bâti et à une implication plus forte dans le devenir touristique de la commune.

La ZPPAUP inscrit des secteurs d'évolution dans lesquels sont précisés :

- les conditions d'aménagement de l'espace
- les conditions de démolition ou de restructuration de bâtiments existants
- les conditions d'implantation de nouvelles constructions
- les conditions de desserte de ces constructions
- les conditions de maintien d'un environnement harmonieux.

## **B – ACTIONS SUR LA CAMPAGNE**

Il s'agit de garder la mémoire de l'approche sensible effectué par Louis Prieur sur les sites de la campagne et donc de reprendre, dans les grandes lignes, les classifications qui ont été attribuées aux différents secteurs naturels et agricoles, en simplifiant son approche sur la base de la synthèse paysagère et de l'évolution des modes d'exploitation des sols.

- **préserver les secteurs naturels**

- **les secteurs naturels issus d'une protection au titre de l'environnement**

Ce sont les espaces boisés qui subsistent notamment au niveau des crêtes, et les espaces naturels qui s'étalent au droit des cours d'eau et qui sont inexploités du fait de leur inaccessibilité mais qui sont le refuge d'une nombreuse faune.

De par leur situation et leur emplacement, ils vont demeurer boisés sans grand bouleversement. La simple gestion des fonds ruraux est suffisante pour en assurer le maintien.

Certains secteurs de cette zone sont exposés à des risques naturels, notamment les lits des cours d'eau.

Ces espaces non équipés n'ont pas vocation à recevoir des constructions hormis celles, précaires, nécessaires à leur entretien. Ils ont une vocation d'espaces naturels et doivent conserver leur caractère sauvage.

Ils peuvent faire l'objet d'attentions particulières, notamment lorsqu'il s'agit de l'entretien des chemins pour rétablir les liaisons entre les différentes parties de la commune divisées par le passage des cours d'eau.

- **les secteurs d'environnement protégé issus d'une protection au titre du patrimoine**

Il s'agit de secteurs agricoles dont certains appartenaient autrefois à l'Abbaye, qui sont partie prenante de la perception de l'Abbaye, et de petites zones sensibles disséminées dans la campagne qui entourent des vestiges du patrimoine sacré ou domestique (croix des chemins – pont sur le Furand...) :

- les vastes espaces en culture qui occupent le coteau qui surplombe le village de Saint-Antoine : le site de l'Enclos doit faire l'objet, à terme, d'un traitement spécifique pour retrouver un espace de cultures, de vergers et de jardins qui puissent témoigner de l'occupation agricole du site
    - Les sites sensibles qui entourent des éléments significatifs du patrimoine sacré ou domestique : ce sont autant de repères qui marquent les chemins et témoignent d'un attachement particulier à certains lieux. Leur mise en valeur

nécessite une protection significative et d'actions de soins et d'entretiens qui peuvent s'inscrire dans le cadre de mesures vis-à-vis de l'environnement.

- **les secteurs naturels à vocations spécifiques**
- de protection de captage
- à vocation sportive et ludique

- **valoriser le caractère spécifique des secteurs agricoles**

La vocation agricole de Saint-Antoine est historique puisqu'à l'époque de l'Abbaye, 50% des terres agricoles étaient exploitées directement par les moines. Les secteurs agricoles ont donc une valeur essentielle à double titre : pour la qualité des paysages qu'ils ont su créer et par la mémoire qu'ils restituent par leur présence.

La nature du sol demeure, la polyculture perdure mais la nature des cultures évolue. De ce fait, les paysages peuvent se modifier sensiblement (un champ de culture du tabac ne crée pas le même paysage qu'un champ de noyers).

La nature des exploitations évoluent également mais le maintien des exploitants au sein de leurs terres demeurent d'actualité.

Il s'agit donc de ne pas figer les paysages, sachant qu'ils seront toujours de grande qualité si les terres continuent à être exploitées, ce qui est le cas dans la tendance actuelle.

Il s'agit par contre de faciliter le maintien des exploitants sur place en permettant des évolutions dans leurs outils de travail et dans leur mode d'habiter. Ceci doit se faire dans le respect des lieux car l'exigence de qualité est associée aux produits d'appellations d'origine contrôlée et s'adresse également aux modes de production. D'où la nécessité du maintien de la qualité du paysage agricole et des bâtiments qui lui sont liés.

Les fermes sont dispersées et regroupent les différents bâtiments destinés à l'exploitation, mais le paysage agricole ne peut accepter d'habitat isolé déconnecté de son contexte

La constructibilité autour des fermes peut être poursuivie, à condition que toute construction nouvelle puisse créer un lien sensible avec les bâtiments existants par un espace commun de desserte, une clôture ou haies, des murs prolongeant les annexes et à condition que ces implantations se fassent à une distance maximale de 25 m par rapport aux bâtiments existants.

Le secteurs agricoles sont divisés en deux grandes catégories :

- **Les secteurs agricoles traditionnels,**

dans le sens où ils sont traditionnellement voués à l'agriculture. Ils possèdent, selon l'endroit où ils se situent dans ce site mouvementé, des caractères propres qu'il sera nécessaire de maintenir.

- **Les secteurs agricoles pittoresques**

qui sont situés dans les principaux cônes de vue sur l'Abbaye et qui à ce titre ne peuvent recevoir ni construction, ni plantation importante

- la colline qui fait face au site de l'Enclos permet des vues plongeantes sur l'Abbaye et doit à ce titre bénéficier d'un statut spécial pour préserver ces vues, et les entretenir.
- Des espaces libres plus ou moins vastes qui participent aux vues d'approche sur le village de Saint-Antoine et l'Abbaye : il s'agit des terrains qui bordent les principales routes d'accès à Saint-Antoine, notamment lorsque l'on vient de l'Est et là où les vues se dégagent depuis la langue de terre du Bayet avec une vue plongeante magnifique sur l'Abbaye. Ces sites ne doivent faire l'objet d'aucune construction et d'aucun équipement qui mettraient en cause ces perspectives. Ils doivent également être dégagés de toute masse végétale significative.
- Un site éloigné d'où apparaît la silhouette de l'ensemble abbatial et qui accueillait une annexe de l'Abbaye : la Maladière.

- **contenir le développement des sites éloignés du village**

En règle générale :

- il est exclus d'urbaniser, dans ce paysage où la topographie prend une importance particulière, les coteaux supérieurs et les crêtes des collines et des sites émergents,
- il apparaît nécessaire de préserver un paysage ouvert sur la campagne, ce qui suppose que les secteurs urbanisés ne pourront l'être que sur un seul côté des voies notamment le long des voies principales de liaison entre les différents lieux de la commune. Les voies de desserte internes, plus confidentielles pourront être urbanisées des deux côtés pour favoriser la création de hameaux.
- les voies seront de faible emprise, traitées sobrement et accompagnées d'accotements ou de talus enherbés. Des alignements d'arbres (de moyenne envergure) pourront accompagner les bords des voies de liaison principales.

La constructibilité des secteurs éloignés sera limitée afin de favoriser les secteurs de proximité.

Quelques parcelles sont cependant ouvertes à l'urbanisation, notamment lorsqu'elles se situent dans le prolongement de sites déjà urbanisés, et à condition de respecter les concepts évoqués précédemment, à savoir l'ouverture sur la campagne et le respect de l'harmonie des paysages :

- le long du CD 27 à l'approche du village : ces parcelles sont contiguës à des parcelles déjà bâties, se situent sur le même côté de la route et anticipent l'urbanisation qui se développe le long du chemin rural qui mène au lieu-dit Champeux. Ce site est sensible car il se trouve sur la principale voie d'accès au village. Les conditions d'implantation des constructions, leur insertion paysagère et leur traitement architectural seront rigoureux et s'inspireront des préconisations prévues pour le Bayet (voir les sites de proximité).

- **augmenter la capacité d'accueil des sites de proximité**

Il s'agit d'offrir une offre alternative au développement sans contrainte qui s'étale en dehors du périmètre de la ZPPAUP sur des sites qui échappent à l'attractivité du village.

La géographie de Saint-Antoine l'Abbaye est tourmentée et très vite les routes se perdent dans le méandre des creux et bosses qui environnent le bourg pour se terminer en cul-de-sac aux abords de fermes isolées. Le maillage est complexe et beaucoup de convergences vers le bourg se sont perdues par l'abandon de chemins qui traversaient les fonds des cours d'eau.

Peu de sites sont susceptibles d'offrir des capacités d'accueil sans nuire à la mise en valeur de l'Abbaye dans son écrin de collines.

Il s'agit de préserver les perspectives sur l'Abbaye et notamment celles inscrites dans des cônes de vue délimités par trois axes convergents qui prennent appui sur le site de l'Abbaye et se diffusent sur les collines dominantes.

Il s'agit aussi de choisir des lieux propices à l'implantation des hommes, d'accès aisé au bourg là où les terres agricoles sont de moindre intérêt.

Trois sites se présentent :

- le balcon de Champeux-Chabeaudière, à l'est du bourg
- la langue de terre du Bayet, à l'ouest du bourg
- la niche de Montmartel, au sud du bourg.

Ces sites sont déjà inscrits comme sites de développement mais il s'agit de réévaluer les conditions de leur occupation afin :

- de ne pas nuire à la valorisation du site de l'Abbaye,
- de prendre en compte le paysage de la campagne,
- de faciliter une occupation rapide, simple et réaliste pour la population attirée par Saint-Antoine,
- d'être précis dans les contraintes à leur imposer.

### **Chabeaudière - Mas de Champeux**

Le site de Chabeaudière est inscrit sur le coteau à l'est du bourg et prolonge l'enclos. Le site est sensible car visible dans la continuité du site de l'Enclos. Par contre, sa proximité avec le bourg et son orientation préférentielle le rendent propices à l'implantation des populations.

Il est actuellement repéré comme secteur d'évolution et inscrit en zone NA (à ce titre, il nécessite une opération d'ensemble).

Cependant, la délimitation de la zone, la géographie du terrain et les conditions de son occupation :

- ne permettent pas à la population de s'installer sur le site, car aucun investisseur ne vient proposer ses services pour réaliser une opération groupée,
- ne permettent pas de préserver un paysage agréable et harmonieux au regard de l'Abbaye, car ce sont les terrains les plus exposés qui sont destinés à être urbanisés.

Il est donc proposé de modifier les limites de la zone d'urbanisation et les conditions de son occupation pour permettre l'implantation de constructions à proximité des voies existantes, des deux côtés car ce sont des voies de desserte interne et il s'agit de créer un "nouveau hameau".

Cela permet :

- de préserver les crêtes de toute construction,
- de concentrer les constructions aux abords des voies en évitant le nappage de toute la colline,
- de rendre immédiatement constructibles des terrains au fur et à mesure de leur viabilisation.

Cela conduit :

- à modifier les parcelles concernées par cette urbanisation
- à étudier les conditions d'implantation des constructions dans ce site, au coup par coup et à en définir des contraintes précises, en favorisant les constructions groupées : (limites d'emprise des constructions par rapport aux voies - conditions d'implantation des sous-sol - volumétries compactes - conditions d'implantations et nature des clôtures - etc...)

### **Le Bayet**

Cette langue de terre offre un paysage ouvert. Il s'agit donc de préserver les vues sur la campagne et notamment aux abords du bourg car l'Abbaye est très visible. Seul le côté sud de la voie d'accès sera urbanisé comme le préconise l'actuel règlement. La zone d'urbanisation sera étendue en réduisant le secteur réservé à l'implantation d'activités.

Cependant, les conditions d'implantation des constructions seront précisées au regard du paysage et de la faible largeur des parcelles qui sont soumises à une topographie contraignante car la pente est très forte en partie arrière.

- secteur résidentiel

Il s'agit de favoriser l'implantation des constructions aux abords de la voie en réglant le rapport de la végétation avec le bâti : mise en place d'un alignement d'arbres de moyenne envergure le long de la voie, au-delà d'un accotement en herbe (d'environ 2m), avec des clôtures légères ou sous forme de haies implantées en accompagnement des arbres.

Les constructions quant à elles seront implantées à moins de 4m de la haie d'arbres (soit 6m de la bordure de voie). De ce fait, les garages en sous-sol ne seront guère possibles, ce qui évitera les rampes d'accès inesthétiques, favorisera les constructions de plain-pied et à 2 niveaux avec une volumétrie compacte.

- secteur d'activités

La commune de Saint-Antoine n'a pas vocation à recevoir une zone industrielle. L'accueil de cette activité doit se résoudre au niveau de l'intercommunalité.

Cependant, pour favoriser l'implantation d'artisans, une partie des parcelles du secteur du Bayet pourra admettre des locaux d'activités dont la surface sera inférieure à 400 m<sup>2</sup> à condition que ces locaux s'accompagnent de la réalisation d'une construction individuelle.

### **Montmartel**

Ce site est niché au sud du bourg sur la colline qui fait face à l'Abbaye, dans un creux de terrain, et n'est pas visible du bourg.

Ce site a déjà donné lieu à des implantations de construction le long d'une petite route sur le côté est de celle-ci. Il s'agit de compléter l'urbanisation de ce secteur en favorisant l'implantation de constructions sur le côté ouest.

Le site est confidentiel mais proche du bourg.

Les conditions du maintien d'un paysage harmonieux s'inspireront des préconisations prévues pour Le Bayet.

## **B - LES DIFFÉRENTS DOCUMENTS**

Dans l'ensemble, les documents s'appuient sur le canevas défini dans la ZPPAU établie par Louis Prieur afin de d'inscrire cette révision dans la continuité des précédentes propositions.

- **Le rapport de présentation**

Il démontre globalement l'intérêt du site, à partir des analyses faites par Louis Prieur, motive les objectifs de révision de la ZPPAUP et décrit les contenus.

- **Le cahier de recommandations**

Il motive et illustre les dispositions du règlement en ce qui concerne la réhabilitation et la construction de bâtiments, le traitement de leurs abords et les conditions de réalisation des plantations. Il donne des indications précises concernant la réalisation de certains détails d'architecture et la mise en œuvre de certains matériaux.

- **Le règlement**

Pour chaque secteur de la ZPPAUP, le Règlement édicte un certain nombre d'articles qui sont des prescriptions qui s'imposent à tous.

- **Les documents graphiques**

Un « Plan de protection de la Campagne » et un « Plan de protection du Patrimoine Urbain » sont les deux documents graphiques de la ZPPAUP.

Sur le Plan de Protection de la campagne figurent notamment :

- les limites de la ZPPAU
- les emprises des différents secteurs agrestes
- les emprises des secteurs d'évolution
- les limites du Plan de Protection du Patrimoine Urbain

- certaines prescriptions particulières qui se trouvent dans la légende du Plan.

Sur le Plan de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain figurent notamment :

- les bâtiments classés Monuments Historiques
- les bâtiments à conserver et à restaurer
- les bâtiments pouvant être modifiés
- le patrimoine urbain et architectural du quotidien à conserver et à restaurer
- les secteurs d'environnement protégé
- les secteurs d'évolution et l'emprise possible des constructions nouvelles

- Le périmètre

Le périmètre n'est pas modifié et comprend l'ensemble des zones covisibles à l'intérieur du bassin géographique défini par les cônes de vues sur l'Abbaye et les secteurs naturels et agricoles remarquables par la qualité de leur paysage.

## **C - LE CONTENU DES PRESCRIPTIONS DU REGLEMENT**

### **1 – L'INTRODUCTION**

Dans le préambule, il est précisé que le territoire de la ZPPAU de Saint-Antoine se divise en deux parties : la campagne et le village.

Les différents secteurs sont précisés au regard de leurs caractéristiques et de leurs vocations afin de permettre une lecture claire des intentions contenues dans le règlement.

### **2 – LE VILLAGE**

#### **LES PRESCRIPTIONS DE PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN**

Elles sont illustrées par le document graphique qui précise le classement des bâtiments et l'attitude à adopter : servitude Monuments Historiques, bâtiments ou patrimoine urbain à conserver ou pouvant être modifiés, secteurs d'environnement protégé, plantations et emprises de constructions nouvelles.

Elles concernent :

- les démolitions tant dans « le Plan de protection du patrimoine urbain »
- les protections spéciales de certains éléments du patrimoine
- les installations nuisantes ou polluantes,
- les plantations
- les lignes électriques – lignes de téléphone

## LES SECTEURS D'ENVIRONNEMENT PROTÉGÉ

Ils concernent les jardins inclus dans l'espace strictement villageois, enclos de murets qui jalonnent les rues du village et qui appartenaient en partie à l'Abbaye.

Toute modification doit être faite en respectant l'environnement existant. Les aménagements autorisés sont à usage de jardins (murets – abris de jardin – végétation) ou de petites aires de loisirs avec des conditions d'aménagement strictement précisées.

## LES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES

Le règlement précise les conditions de réhabilitation des constructions existantes et d'implantation de nouvelles, le traitement de leurs abords et de la présence végétale: implantation des constructions - frames et maillages - hauteur des constructions – toitures – percements - terrasses et balcons – clôtures - abris de jardin - présence végétale - matériaux

## LES SECTEURS D'ÉVOLUTION

Ces secteurs sont destinés à favoriser l'aménagement qualitatif du bourg et proposer les conditions de son développement au regard de la mise en valeur du site.

Pour l'ensemble de ces secteurs d'évolution, ce sont les « prescriptions complémentaires » du bourg qui s'appliquent, hormis pour le secteur N° 4 dit du Pré Brunet pour lequel ce sont les prescriptions des secteurs d'évolution de la campagne qui sont proposées.

Il s'agit :

- **secteur N°1 : les berges du Furand** qui demeurent dans leur état naturel de prés et peuvent accueillir occasionnellement du stationnement lié aux manifestations : le règlement exclut toute possibilité de constructions et intègre des dispositions paysagères précises ;
- **secteur N°1b : le secteur d'accueil du bourg** qui définit le traitement des abords des bâtiments (salle des fêtes – logements collectifs), des aires de loisirs, et des principales rues qui pénètrent dans le village, notamment le chemin des Buttes (verger ou mail planté).
- **secteur N°2 : carrefour CD 27 et VC 6** : entrée sud du village avec des prescriptions paysagères,
- **secteur N°3 : îlot de rénovation** qui prévoit des démolitions d'immeubles avec maintien aux rues qui le cernent de leur échelle et de leur ambiance, et favorise l'implantation de commerces et équipements aux rez-de-chaussées des constructions notamment à l'angle de la rue Hector Garraud et du goulet.
- **secteur N°4 : le pré Brunet** : secteur d'accueil de maisons individuelles qui a un caractère transitoire entre la campagne et le village : son évolution s'appuiera sur les propositions définies pour les secteurs d'évolution de la campagne.

- **secteur N°4b : la traversée du village** qui définit les conditions de traitement du CD 27 (traitement de la voie – accompagnement végétal) et de la rue Hector Garaud (traitement de la voie, des trottoirs, des accès et traversées),
- **secteur N°5 : îlot de rénovation mitoyen du pavillon « Monument Historique »** dont les aménagements doivent contribuer à améliorer la stabilité et la présentation du Monument Historique,
- **secteur N°6 : ruine de la Grande Rue** : dent creuse dont il faut soigner le traitement (avec la possibilité d'utilisation en aire de stationnement).
- **secteur N°7 : rue Corsière – place de la Halle** : îlot de rénovation avec prescriptions particulières parcelle par parcelle.
- **secteur N°8 : îlot de rénovation rue Hector Garaud** avec définition de l'implantation du bâti, de l'utilisation des rez-de-chaussées et de prescriptions architecturales (cf rue Hector Garaud),
- **secteur N°9 : l'entrée ouest du village** avec précision des conditions d'aménagement du site.
- **Secteur N°9b : le site de la fabrique et de la gare** avec des prescriptions spécifiques concernant l'évolution des bâtiments et le traitement de leurs abords.

### 3 – LA CAMPAGNE

Il s'agit de garder la mémoire de l'approche sensible effectuée par Louis Prieur sur les sites de la campagne et donc de reprendre, dans les grandes lignes, les classifications qui ont été attribuées aux différents secteurs naturels et agricoles, en simplifiant son approche sur la base de la synthèse paysagère et de l'évolution des modes d'exploitation des sols.

#### LES SECTEURS NATURELS

- **les secteurs naturels issus d'une protection au titre de l'environnement**

Ce sont les espaces boisés qui subsistent notamment au niveau des crêtes, et les espaces naturels qui s'étalent au droit des cours d'eau et qui sont inexploités du fait de leur inaccessibilité mais qui sont le refuge d'une nombreuse faune.

Seule l'extension limitée de bâtiments existants est possible.

- **les secteurs d'environnement protégé issus d'une protection au titre du patrimoine**

Il s'agit de secteurs agricoles qui appartenaient autrefois à l'Abbaye, qui sont partie prenante de la perception de l'Abbaye (site de l'Enclos), et de petites zones sensibles disséminées dans la campagne qui entourent des vestiges du patrimoine sacré ou domestique (croix des chemins – pont sur le Furand...) :

Ces secteurs sont à conserver le plus possible dans leur état actuel, voir même à restituer dans l'état connu au XVIII<sup>e</sup> siècle pour les jardins du domaine abbatial.

Sont autorisés les traitements de surface, les murets et les plantations.

- **les secteurs naturels à vocations spécifiques**
- de protection de captage (sans aucune construction)
- à vocation sportive et ludique (avec des constructions limitées à un usage strict : sanitaires – accueil)

#### LES SECTEURS AGRICOLES

- **Les secteurs agricoles traditionnels,**

dans le sens où ils sont traditionnellement voués à l'agriculture. Ils possèdent, selon l'endroit où ils se situent dans ce site mouvementé, des caractères propres qu'il sera nécessaire de maintenir.

Constructibilité limitée à l'usage agricole, avec pour les bâtiments d'habitation l'obligation de s'implanter à un maximum de 25 m d'un bâtiment existant. Ce sont les prescriptions des secteurs d'évolution de la campagne qui s'appliquent.

- **Les secteurs agricoles pittoresques**

qui sont situés dans les principaux cônes de vue sur l'Abbaye et qui à ce titre ne peuvent recevoir ni construction (hormis si elles font la preuve d'une dissimulation totale dans le site), ni plantation importante (sauf si elles ne sont pas dommageables aux vues sur l'Abbaye).

#### LES SECTEURS D'ÉVOLUTION

Ces sites apportent un équilibre entre la volonté de protéger le paysage et l'aspiration des habitants à construire des habitations nouvelles sur le territoire communal. Il s'agit cependant de maîtriser les conditions de leur occupation afin :

- de ne pas nuire à la valorisation du site de l'Abbaye,
- de prendre en compte le paysage de la campagne
- de faciliter une occupation simple et réaliste pour la population attirée par Saint-Antoine.

Les conditions générales précisent les conditions d'implantation, les volumétries, le traitement architectural et végétal et l'emploi des matériaux.

- **les secteurs d'évolution N° 10, 10a, 10b, 10c**

La construction d'habitation dans les secteurs agrestes est très limitée et très contrainte dans ses possibilités :

- secteurs N°10

correspondent aux emplacements isolés, ceux-ci ne pourront être rendus urbanisables qu'à la condition que les emplacements se situent à proximité d'une ferme existante et permettent l'implantation d'une habitation à moins de 25m d'un bâtiments existants.

- secteur 10a dit Le Bayet

Cette langue de terre offre un paysage ouvert. Il s'agit donc de préserver les vues sur la campagne et notamment aux abords du bourg car l'Abbaye est très visible. Seul le côté sud de la voie d'accès sera urbanisé.

- Secteur 10b dit La Contamine (voir Montmartel)

Ce site est niché au sud du bourg sur la colline qui fait face à l'Abbaye, dans un creux de terrain, et n'est pas visible du bourg. Il s'agit de compléter l'urbanisation de ce secteur.

- secteur 10c dit à Champeux

Mise en place d'un alignement d'arbres de moyenne envergure le long de la voie, au-delà d'un accotement en herbe (d'environ 2m).

- **secteur 11 – Chabeaudière**

Le site de Chabeaudière est inscrit sur le coteau à l'est du bourg et prolonge l'enclos. Le site est sensible car visible dans la continuité du site de l'Enclos. Les conditions de son occupation sont précises afin : de préserver les crêtes de toute construction, de concentrer les constructions aux abords des voies en évitant le nappage de toute la colline, de regrouper les constructions en grappes afin de retrouver l'esprit de « petits hameaux ».

Des simulations permettent de figurer le type d'organisation souhaitable et son insertion dans le site. Le règlement précise les conditions particulières d'implantation des constructions.



