

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de LARNAS

Validation du bilan de la concertation

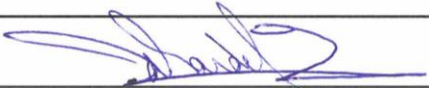
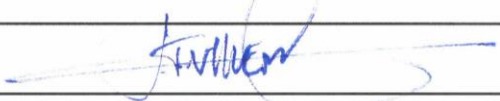
5 octobre 2023

Avec relevé des échanges en séance

*Actualisé avec l'intégration du bilan ADS 2012-2015 fourni
par l'UDAP Ardèche*



CL SPR Bilan de la mise en œuvre

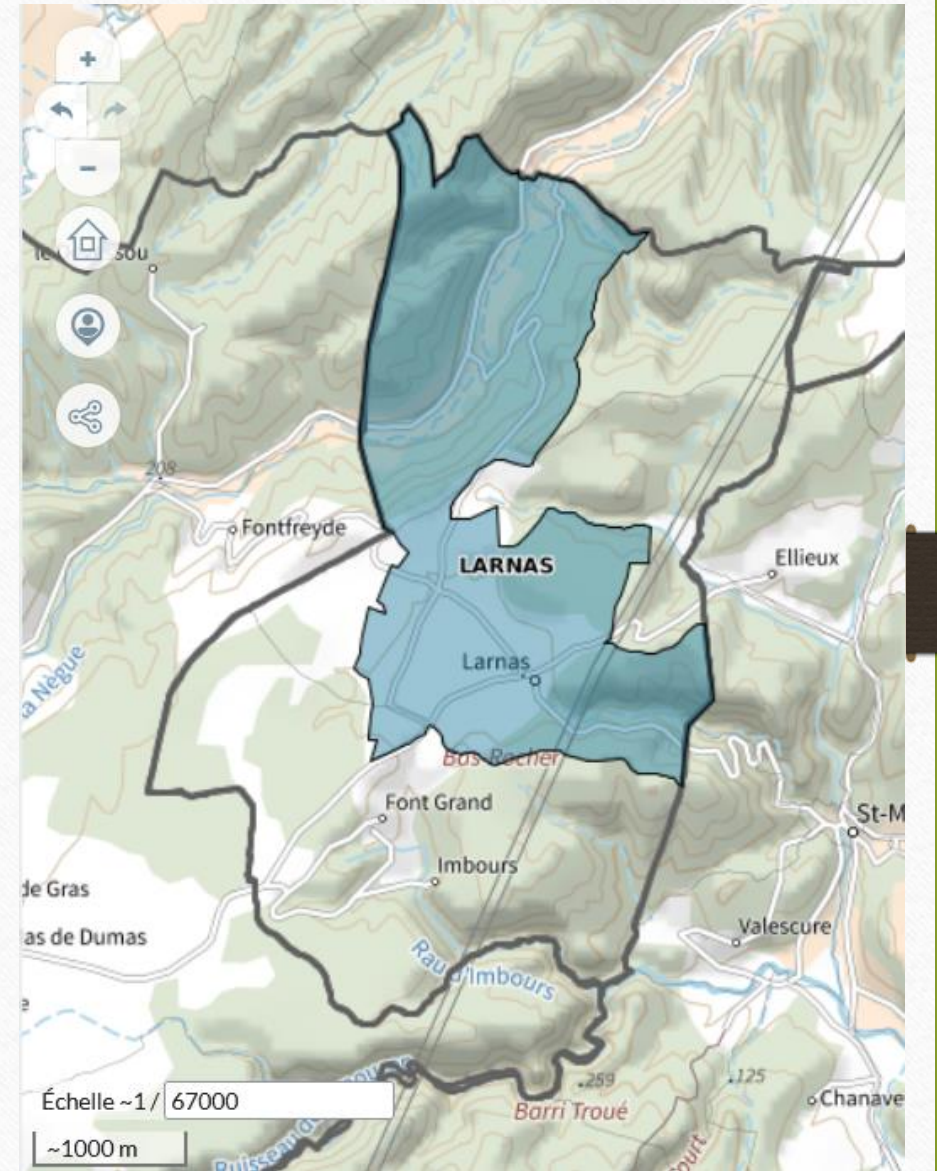
Membres de droit		Fonction	Mail - Signature
Françoise GONNET TABARDEL		Présidente de DRAGA	
Bernard CHAZAUT		Maire de Larnas	
Sophie ELIZEON		Préfet de l'Ardèche	ou son représentant : MARION ROSSIGNOL
Marc DROUET		Directeur de la DRAC	
Jean-François VILVERT		Architecte des Bâtiments de France - UDAP 07	
Collège des élus		Fonction	Mail - Signature
titulaire	BEAU Jacky	Adjoint au Maire de BSA	
suppléant	GUERIN Patrick	1er adjoint au maire de BSA	
titulaire	CROIZIER Jean-Paul	Elu à GRAS	excuse
suppléant	DUMARCHE Brigitte	Maire de BIDON	
titulaire	GARDE Fabrice	1er adjoint au Maire de LARNAS	
suppléant	VALETTE Cathie	Adjointe au Maire de GRAS	

Collège des Associatifs		Fonction	Mail - Signature
titulaire	DROUARD Michel	Asso. Atelier d'Yseure	<i>Drouard Michel Prof. FR. [Signature]</i>
suppléant	MAUGAIN Gérald	Asso. Découvrir St Montan	
titulaire	PERRENOT Julien	Centre International Construction et Patrimoine	<i>julienpernot@hotmail.fr [Signature]</i>
suppléant	REYNARD Paul	Le Calo	
titulaire	RAIMBAULT Michel	Asso. Paysages, Patrimoine et Environnement	
suppléant	DERREUMAUX Isabelle	Asso. La Capitelle	

Collège des Personnes Qualifiées		Fonction	Mail - Signature
titulaire	GUER Laurence	Centre International Construction et Patrimoine	<i>laurence.guer@gmail.com [Signature]</i>
suppléant	DOUBLET Denis	Ancien conservateur de la réserve naturelle	
titulaire	MATTEI Martine	Présidente PAHVM	<i>[Signature]</i>
suppléant	FAMBON Alain	Historien local	
titulaire	PUIG Jean-Marie	Architecte	
suppléant	ISSARTEL Jean-Louis	Historien, professeur d'histoire et écrivain	

Ordre du jour:

1. Validation du CR du 23 mars 2023
2. Présentation du bilan 2012-2023 de la mise en œuvre du SPR
3. Choix d'une procédure d'évolution
→ examen des modalités de concertation et d'association de la CLSPR



1. Validation du CR du 23 mars 2023

Compte rendu de la dernière commission validé à
l'unanimité

Un exemplaire du règlement intérieur approuvé a été remis à
chaque membre de la commission en format papier

2. Présentation du bilan 2012-2023 de la mise en œuvre du SPR

**Vu le règlement intérieur, la validation de ce bilan n'est pas
conditionnée par un vote de la commission.**

BILAN 2012-2023

Le service instructeur ne possède pas l'historique des demandes d'autorisation d'urbanisme avant 2015 (sur la période 2012-2015), C'est pourquoi, M. Vilvert propose de les transmettre (celles incluent dans le périmètre du SPR) au service pour intégration dans le bilan définitif (résultats en page suivante).

Nb de demandes d'urbanisme déposées depuis 2015 (hors CU)	Commune	Hors SPR	Dans périmètre SPR	
			Total	Dans lotissement St Agnès
PA	1	0	1	0
PC	58	8	50	36
PD	1	0	1	0
DP	40	5	35	16
Total	100	13	87	52

87 % des demandes se situent dans le périmètre du SPR

60 % des demandes situées en SPR sont localisées sur le lotissement St Agnès

BILAN 2012-2015

SPR de LARNAS Demandes d'autorisation d'urbanisme sur la période 2012-2015						
Nature du dossier	ACCORD	ACCORD avec prescriptions	REFUS	REJET TACITE	Clos Ste Agnès	Résultat
PC	8	5	4		6	17
DP	6	4	8		4	18
PA						0
PD						0

A l'échelle du périmètre du SPR et sur la base des 35 demandes :

- 40 % sont accordées
- 25 % sont accordées avec prescriptions
- 35 % sont refusées

BILAN 2015-2023

Nb de demandes d'urbanisme déposées depuis 2015 (hors CU) dans le périmètre du SPR avec nature de la décision	Total	Accord	Accord avec prescriptions	Refus	Rejet tacite (pièces complémentaires non fournies)
PA	1	1	0	0	0
PC	50* (-4)	29	8	2	7
PD	1	1	0	0	0
DP	35* (-1)	20	0	6	8
Total	87 (-5)	51	8	8	15

* (x annulée)

72 %

A l'échelle du périmètre du SPR et sur la base des 82 demandes (entre 2015-2023):

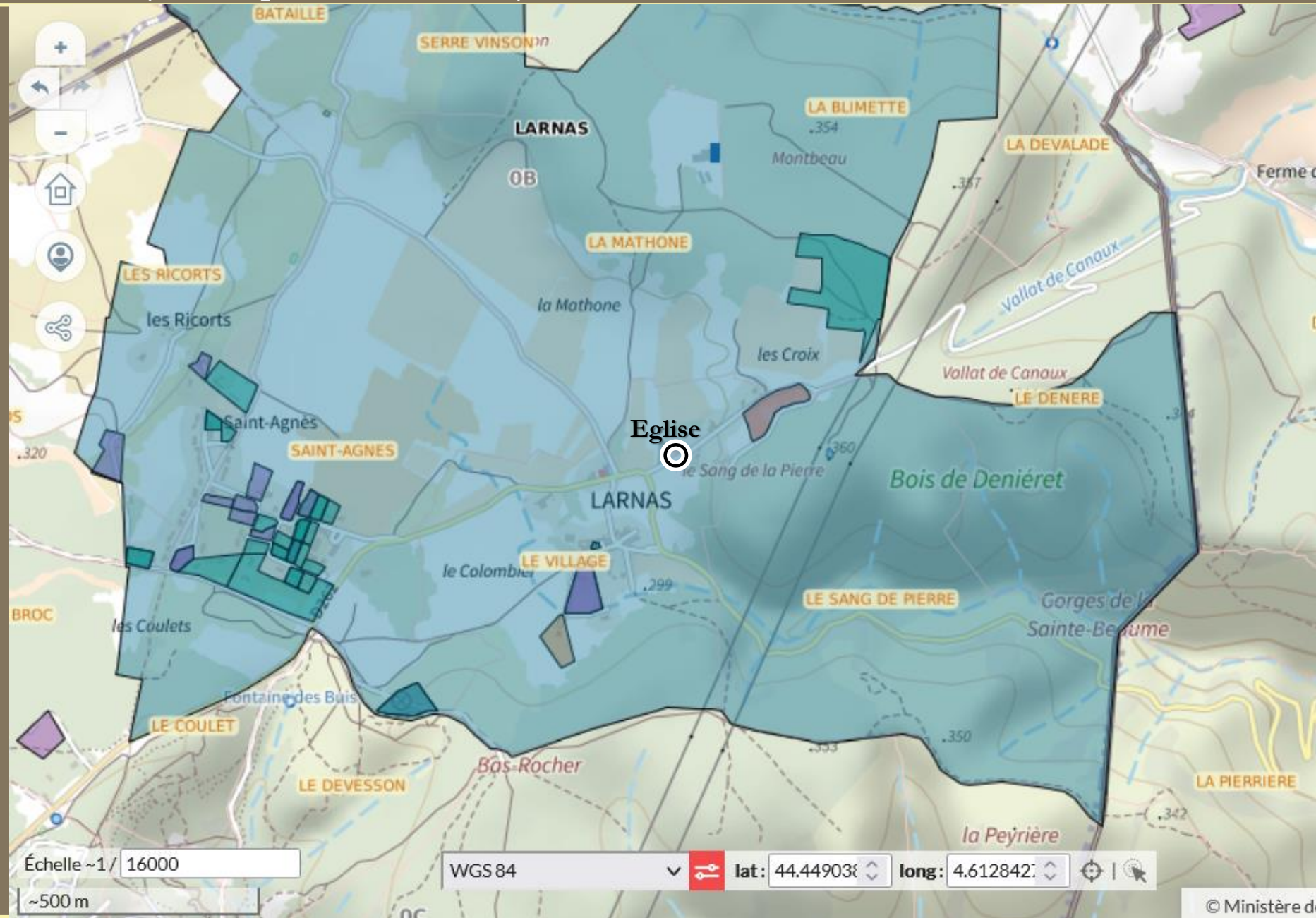
- 62 % sont accordées
- 10 % sont accordées avec prescriptions
- 10 % refus
- 18 % rejet tacite

A l'échelle du périmètre du SPR et sur la base des 117 demandes déposées entre 2012 et 2023 :

- 55 % sont accordées
- 15 % sont accordées avec prescriptions
- 17 % refus
- 13 % rejet tacite

Périmètre commune (dans le périmètre du SPR) →

ADS



BILAN 2012-2023

Nb de demandes d'urbanisme déposées <u>depuis 2015 (hors CU)</u> dans le périmètre du lotissement St Agnès avec nature de la décision	Total	Favorable	Favorable avec prescriptions	Refus	Rejet tacite (pièces complémentaires non fournies)
PC	36* (-4)	21	5	2	4
DP	16* (-2)	8	0	2	4
Total	52 (-6)	29	5	4	8

* (x annulée)

74 %

A l'échelle du lotissement St Agnès (hors Ricorts) et sur la base des 46 demandes :

- 63 % avis favorable et 11 % avis favorable avec prescriptions
- 9 % refus et 17 % rejet tacite

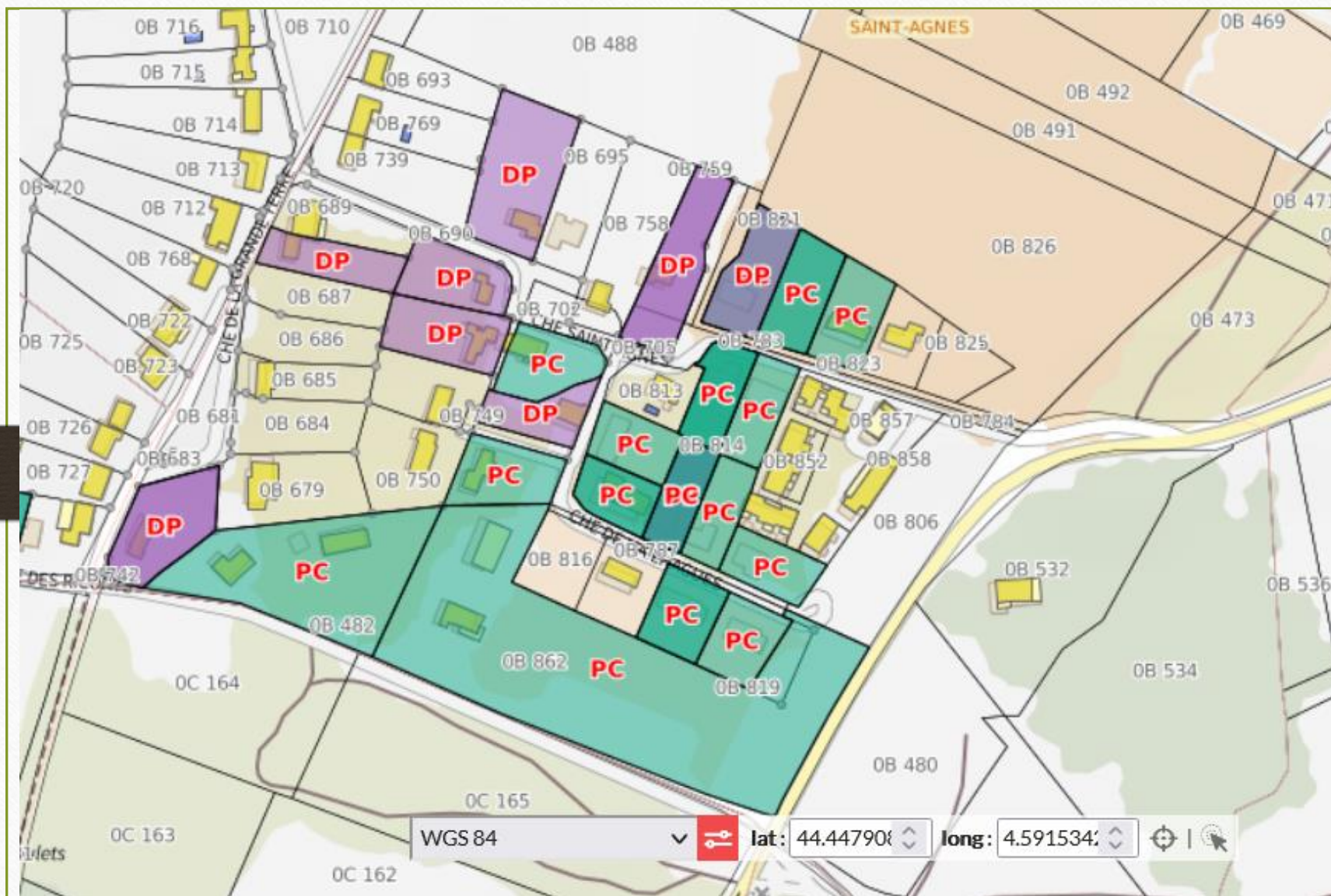
- Décalage entre le « déclaré » et le « fait » → Indiquer les non-conformités relevées en février 2021 ? Exemple toiture refaite pour 20k€
 - Constatation de constructions – installations non déclarées

D'amont en aval, l'ABF est consulté et rend son avis dès le dépôt d'une demande en site SPR jusqu'au contrôle de conformité .
 Parfois, les DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) ne sont pas demandées alors que cette pièce sécurise les valeurs immobilières des constructions.

Ces deux observations sont conservées pour le bilan mais les contrôles de non-conformités ne seront pas détaillés.

Périmètre Lotissement St Agnès →

ADS



BILAN 2012-2023

Élément souligné = ajouté en séance

Aspects positifs / négatifs de la mise en œuvre du SPR

Protection des abords immédiats et éloignés de l'Eglise (depuis l'église, le lotissement forme une ligne d'horizon bâtie)

Recherche d'harmonisation des constructions du lotissement St Agnès créant un ensemble bâti homogène et intégré à son environnement (hors cas du non déclaré / non conforme)

Unité architecturale apportée par les clôtures en pierre sèches, gabarit, enduits, alignement

Accompagnement de l'ABF à chaque demande (suivi personnalisé)

Aucune commission réunie en 10 ans de mise en œuvre du SPR

Difficulté d'interprétation dans les articles du règlement(exemple d'un avis différent sur le même dossier)
Il n'est pas possible d'interdire dans le règlement, il faut des prescriptions qui dictent l'orientation souhaitée - autorisée

Il manque des règles pour les constructions existantes et leur possible évolution /
palette de tuiles autorisées pour les toitures avec n°RAL pour les couleurs /
matériaux / traitement extérieur (portails, piliers d'entrée, climatiseurs)

**COMMUNICATION
CONCERTATION**

Création d'un livret pédagogique

- Élus
- Habitants
- Entreprises qui interviennent sur le secteur (lotisseur – aménageur)

**FAIRE LE LIEN AVEC LE FUTUR
REGLEMENT DU PLUI-H**

Introduction de règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (absentes en carte communale)

Règlement du SPR = servitude d'utilité publique > règlement PLUi-h

MODIFICATION DU CONTENU REGLEMENTAIRE

- Disposer d'une cartographie claire et précise (cf. nomenclature nationale)
- Modifier, simplifier et illustrer les prescriptions réglementaires pour les :
 - Hauteur clôtures
 - Tuiles mécaniques
 - Volets roulants
 - Constructions agricoles
 - Conditions d'aménagement des annexes type piscine / pool house
- Insérer un chapitre sur l'adaptation au changement climatique:
 - Végétalisation des voies
 - Toiture PV, orientation des bâtiments
 - Isolation par l'extérieur de bâtiments anciens (à définir)
 - Autres besoins du bâti

3. Choix d'une procédure d'évolution

Examen des modalités de concertation et d'association de la
CLSPR

Modification ou révision ?

La modification est justifiée si et seulement si le règlement (PVAP) écrit évolue. Si le périmètre géographique du SPR est retouché, une procédure de révision doit être engagée avec un passage obligatoire en CNPA (commission nationale de l'architecture et du patrimoine), après l'arrêt du document.

L'ABF demande quelles seraient les justifications de l'exclusion du lotissement de St Agnès dans le périmètre du SPR. **Sur ce point = divergence des avis entre l'ABF et la mairie qui souhaite revoir le périmètre global,**

Les règles du jeu peuvent évoluer mais ne doivent pas disparaître sur ce secteur car il y a encore un potentiel de construction (nota : il est estimé une capacité de 9 nouveaux logements dans le lotissement et ses abords immédiats hors constructions annexes).

Ce secteur bâti appartient à la 2e ceinture paysagère du site, il est compliqué de l'ignorer.

Il est proposé de ne pas retoucher le périmètre initial du SPR mais de réinterroger dans le cadre de la procédure de modification le classement des secteurs à sensibilité paysagère (forte ou moyenne). Cette orientation sera précisée dans le cahier des charges. La tranche optionnelle qui concernée la modification du périmètre du SPR sera supprimée.

Examen des modalités de concertation et du schéma de gouvernance dans le projet de cahier des charges →

Simplification du schéma de gouvernance: comité de pilotage et comité technique. Le comité de suivi est supprimé. Il est proposé d'intégrer au moins 3 membres (1 pour chaque collège) de la CLSPR au comité de pilotage : Fabrice Garde, Julien Perennot, Michel Drouard et Laurence Guer sont identifiés. La liste complète des membres du comité de pilotage sera proposée dans le cahier des charges.

L'ensemble des membres de la CLSPR sera consulté avant l'arrêt du projet pour avis.

Avant de finaliser le cahier des charges :

- la commune de Saint Laurent sous Coiron sera contactée pour avoir son retour d'expérience sur la modification du SPR en 2022.
- Le Pays d'Art et d'Histoire sera sollicité pour partager des références de bureau d'études.

Fin du bilan
Merci pour votre attention