

# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

## Commune de Chomérac (07)

Notice de présentation: modification du  
règlement de l'AVAP/SPR





## RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Chomérac, a été approuvé sous le régime de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) par délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2016.

L'AVAP a pris le nom de SPR à compter de son approbation en application de la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP).

L'article 112 paragraphe III de ladite loi, prévoyant des mesures transitoires, dispose que :

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (mairie de Chomérac), de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région. »

### Le contenu du règlement de l'AVAP/SPR:

Le règlement du site patrimonial remarquable (anciennement AVAP) contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

## L'OBJECTIF COMMUNAL

La présente procédure de modification doit permettre de prendre en compte les difficultés rencontrées par la commune dans l'application du règlement de l'AVAP/SPR depuis son approbation en 2016, notamment intégrant les usages existants (ne pas imposer de tuiles canale dans les zones d'activités; permettre les annexes lorsque le terrain est sur deux secteurs différents...), mais aussi permettre de mieux prendre en compte les enjeux climatiques (protection solaire, production d'énergie...).

Elle doit permettre notamment dans le **Centre historique** (secteurs s1a et s1b):

- de façon plus claire, l'implantation des panneaux solaires sur les toits des constructions existantes,
- d'augmenter la surface des fenêtres de toits,
- la création de séchoirs ou «loggia à l'italienne» (galerie/balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti) ou encore la possibilité de créer de grandes baies à rez-de-chaussée ou au dernier étage,
- l'emploi de bardage bois dans le cas d'une surélévation,
- l'enduit à jointoiement, également dénommé à «tête vue» ou «beurré», sur les maçonneries de pierres « tout venant »,
- de diversifier les types d'occultation,
- de préciser les prescriptions sur les devantures-vitrines des commerces.

Dans le secteur de **châteaux** (secteur s2):

- permettre des annexes ou des extensions intégrées au patrimoine.

Dans le secteur du **patrimoine industriel** (s3): permettre des occultations et augmenter les châssis de toitures

Dans le secteur d'**Abords et espaces d'accompagnement** (secteur s5)

- permettre des annexes limitées aux habitations existantes, situées dans un secteur limitrophe.

Dans les secteurs d'**Extension urbaine récente** (secteur s7)

- permettre des matériaux et des coloris adaptés aux constructions économiques ou agricoles,

Ces modifications ont été validées par la commission locale du Site patrimonial remarquable, l'architecte des bâtiments de France (DRAC) et feront l'objet d'un vote en conseil municipal, avant de faire l'objet d'une présentation à la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA), puis d'une enquête publique.

# Synthèse des modifications du règlement



## 1. SECTEURS S1a et b

Le bourg historique est composé de deux sous-secteurs:

- **Le secteur S1a** couvre le bourg castral médiéval qui correspond à la partie la plus ancienne édifiée entre le XIII<sup>e</sup> siècle et le XV<sup>e</sup> siècle implantée sur un éperon rocheux, dominant la plaine et la vallée de la Véronne. Cet ensemble, fortement remanié entre le XVII<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècles, dont les constructions en pierre apparente associant des basaltes et calcaire, présente une forte densité urbaine. Les ruelles étroites et les calades confèrent aux espaces publics une qualité paysagère. Il est un bon état général de conservation et a une forte valeur patrimoniale. La silhouette harmonieuse de cet ensemble bâti est visible depuis plusieurs points d'appréhension.
- **Le secteur S1b** est constitué d'un quartier de faubourg de l'ancien Temple où les bâtiments présentent des similitudes architecturales avec le noyau historique médiéval (XVI-XVII-XVIII<sup>e</sup> siècles) et un développement urbain linéaire le long de la Rue de la République et de la Route de Privas (XVII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle), avec des façades enduites.

Les modifications apportées sont:

### 1.1. Insertion de nouvelles constructions dans le tissu et le paysage urbain (S1b seulement)

- **«Vides» laissés par une démolition**: très limitées dans le règlement de 2016, la présente modification permet la réhabilitation d'ensembles bâtis ou la création de nouveaux espaces publics, par la démolition de constructions de moindre qualité patrimoniale, la modification du règlement prévoit en secteur S1b en précisant les conditions dans laquelle celle-ci pourrait être permise: *«Sur l'espace public, les vides laissés par une démolition ne devront pas créer de rupture dans le tissu urbain la continuité du front bâti et s'inscrire dans un projet d'ensemble prenant en compte l'espace urbain et les volumétries des constructions voisines»*. L'on rappelle aussi que *«dans le cadre de la demande de permis de démolir, (le projet) devra décrire les moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]»* et notamment la valeur patrimoniale de l'existant et des abords.»

### 1.2. Les interventions sur le bâti existant : rénovation, restauration, réhabilitation, réfection et transformation :

- La rédaction est simplifiée concernant les **toits-terrasses** (objectif identique): *«Les terrasses en terrasse ne sont permises que sur des bâtiments annexes d'un seul niveau situées en cœur d'îlot»*
- **Surélévation**: dans le cadre d'une surélévation, afin de permettre d'utiliser des matériaux légers, bio-sourcés, mais aussi pour marquer une différence entre la construction ancienne: *«il pourra être permis l'emploi de bardage bois, afin de marquer un contraste entre la partie ancienne et neuve. En dehors de ces cas, il ne sera pas permis»*. Dans la version de 2016, le règlement ne le permettait pas.

exemples



La présente modification permet aussi la création de *«séchoirs ou «loggia à l'italienne» (galerie/balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti)»*. Cette typologie est visible dans le tissu existant et permet de créer des espaces extérieurs tout en respectant, à la fois, la façade existante (notamment la corniche) et de distinguer la partie ancienne de la surélévation.



### 1.3. Toitures (constructions existantes ou nouvelles s1a et b):

- Dans le règlement de 2016, seuls deux **chassis de toitures** par pan de toit étaient permises. La **présente modification** permettra d'en implanter trois. Elle augmente également la dimension de ces chassis (portés à 100x120cm) et introduit la possibilité dans le cas de programmes spécifique (*par exemple pour éclairer un escalier*) d'une dimension supérieure, **«sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture et les alentours»**.

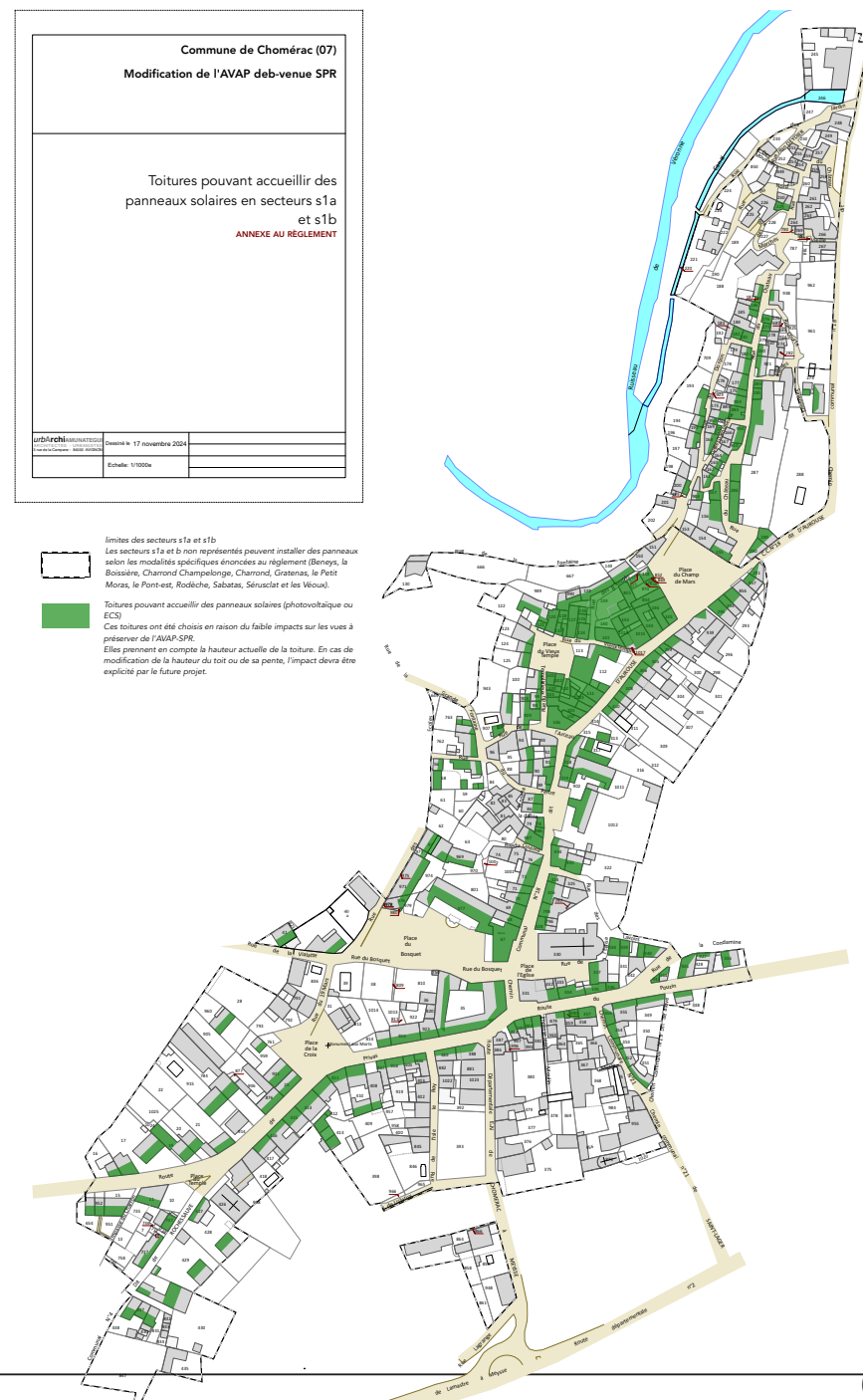
Afin d'ouvrir les possibilités de protection solaires, il est permis d'installer sur ces chassis des toiles/stores anti-chaueur en résille semi-transparentes (interdiction des volet roulant extérieurs maintenue).

- **Les panneaux solaires** (photovoltaïques ou thermiques) étaient dans la version de 2016 interdits sur les **«toitures des constructions visibles depuis l'espace public et les vues identifiées sur le document graphique»**. La présente modification a établi un plan des toitures existantes où les panneaux sont explicitement permis (voir **page 14** comment a été élaboré ce plan). Ces toitures ont été retenues en raison de leur faible impact sur les «cônes de vues majeurs» du zonage en prenant en compte la hauteur des toits existants.

Sur les hameaux de Besey, la Boissière, Charrond Champelonge, Charrond, Gratenas, le Petit Moras, le Pont-est, Rodèche, Sabatas, Sérusclat et les Véoux, non représentés sur les plans, la règle actuelle est maintenue (non visibles depuis l'espace public et les vues majeurs du zonage).

De même dans le centre village, en cas de modification de la hauteur du toit ou de sa pente ou de création, l'impact devra être explicité par le futur projet.

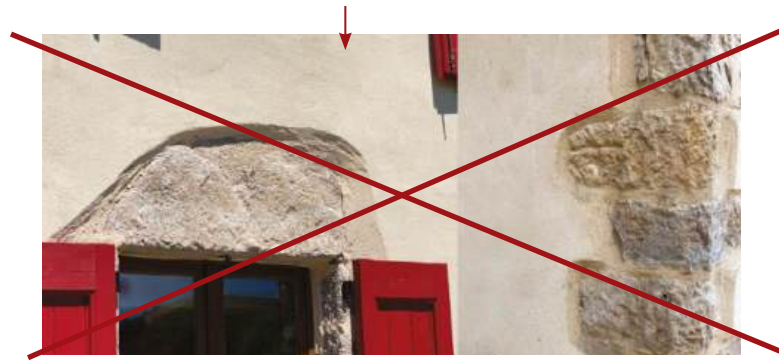
Il est par ailleurs **«recommandé de les implanter en bande au faîtage ou à l'égout, sur toute la largeur ou longueur du pan de toiture, afin d'évoquer les verrières d'éclairage»**.



#### 1.4. Façades: (s1a e tb)

- Utilisation d'un revêtement en bois: Comme vu au paragraphe 1.2, «dans le cadre d'une **surélévation ou d'une extension**, il pourra être permis l'emploi de bardage bois afin de marquer un contraste entre la partie ancienne et neuve (Voir en annexe les modes d'assemblage du bois et ses finitions.)».
- Enduits: Afin de proposer la possibilité de montrer les pierres alors qu'elles ne sont pas taillées, il est permis «*Sur les maçonneries de pierres « tout venant » «un enduit à jointoiment, également dénommé à «tête vue» ou «beurré», qui laissera apparent les têtes de pierre.*».

Plus globalement, dans le cas d'un enduit couvrant ou à tête vue «*on pourra laisser le chaînage d'angle, les encadrement des ouvertures en pierre visibles, à condition que l'enduit ne forme pas de bourrelet à la jonction avec ceux-ci...*»

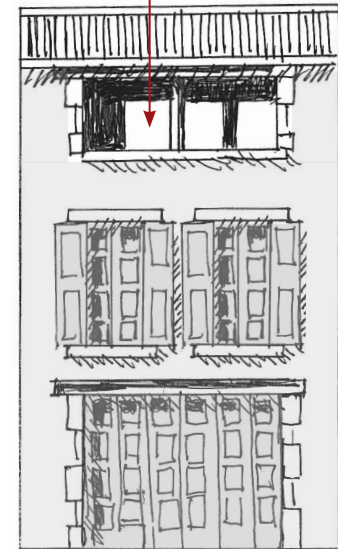
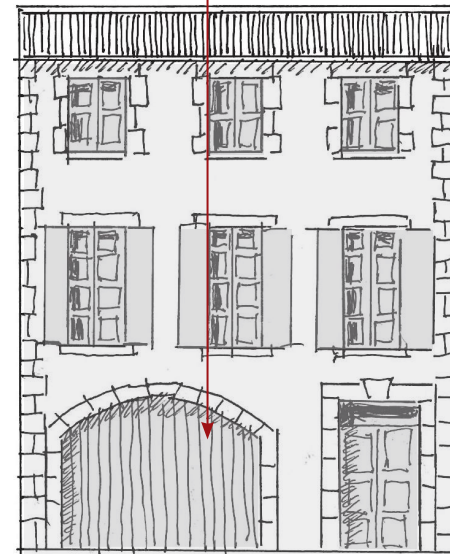


- Installations techniques des constructions nouvelles: la modification interdit «*les installations techniques interdits en façade (notamment les climatiseurs)*» tout en précisant que «*les climatiseurs doivent être intégrés dans le volume d'une ouverture*». Le règlement actuel n'indiquait rien sur cette question pour les constructions neuves.

#### 1.5. Ouvertures (constructions existantes ou nouvelles s1a et b):

- **Grandes baies:** le règlement de 2016 n'indiquait pas la possibilité, ni les conditions pour créer de grandes baies au dernier étage. On les

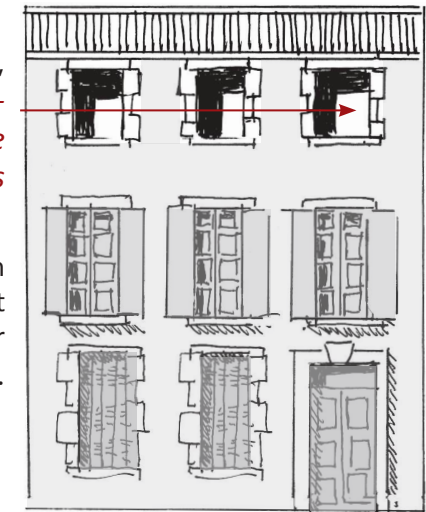
permet donc au rez-de-chaussée ou en attique (loggia). «*Dans ces cas, les linteaux ne pourront être en pierre. L'emploi de la pierre est autorisé dans le cas d'une ouverture en forme d'arche.*»



#### 1.6. Menuiseries:

Dans le même ordre d'idée, il est permis, «*au dernier niveau, dans le cas d'une loggia ou d'un séchoir un vitrage de grande dimensions, sans petits bois est permis s'il est posé en arrière de la façade.*»

Le règlement modifié ne remet pas en cause la prescription sur les carreaux et petit bois, mais permet de s'en affranchir dans le cas d'un séchoir ou d'une loggia.





### Occultations:

Le règlement de 2016 n'abordait que les volets battants en bois, qui devaient «être à doubles lames et composés de lames pleines, cadres et panneaux»).

La présente modification permet d'autres types d'occultations sous conditions, afin de diversifier les mesures de protections contre le soleil ou le vent.

Il est donc permis également:

- *«les volets persiennés extérieurs (contrevents)» (sauf s1a)*
- *les stores à lame bois en accompagnement de volets intérieurs sont autorisés, accompagnés ou non de lambrequins bois ou acier laqué, pour masquer le mécanisme et l'empilement des lames.»*
- *Les toiles/stores anti-chaueur en résille semi-transparente», à condition que l'enrouleur et le guidage soit le plus discret possible (pas de grands coffres ni guide par profilé).*
- *Les volets battants repliables, ou coulissants (ajourés ou non)»*



### 1.7. Devantures et vitrines commerciales

La présente modification vient préciser que *«les devantures nouvelles (devront être) implantés en tableau», comme c'est le cas dans les rues de Chomérac*, ce qui préserve plus l'aspect et l'architecture de la façade générale.







Le règlement précise maintenant quelques points d'aspect et de matériaux des devantures et vitrines commerciales: *«les menuiseries sont en bois, en acier ou en aluminium laqué de section fine, avec un vitrage clair. Les menuiseries sont peintes ou laquées. Les vitrines s'inscrivent dans un plan parallèle à la façade.»*

Des préconisations concernant les stores et les enseignes, viennent encadrer leur implantation, aspect et couleurs pour en améliorer l'insertion:

- *«Les stores seront repliables, sans joues; ils ne devront pas dépasser en altitude les appuis de fenêtre du premier étage ni faire obstacle au déplacement des piétons et des véhicules. Leurs couleurs seront sobres, et en harmonie avec la devanture.*
- **Enseignes:** *L'intitulé de l'enseigne est limité au nom commercial et à l'activité du commerce. Les enseignes sont installées sur la façade à la hauteur du rez-de-chaussée.  
L'enseigne est figurée en lettres découpées fixées sur la façade ou en lettres peintes sur le coffre des façades menuisées ou sur le fond de façade»  
Les dimensions de l'enseigne drapeau seront limitées à 80 cm par 80 cm.»*

## 2. SECTEURS S2: châteaux et domaines

Ces secteurs couvrent de grandes propriétés composées de châteaux et grandes bâtisses entourés de leur parc arboré aménagé dans un style «à l'anglaise» et «à la française» qui constituent des éléments de patrimoine, majeurs dans le paysage de Chomérac (château de Moras, du Bois, Bijou, Domaine de La Grange, Domaine de la Condamine).

Afin de permettre certaines évolutions prenant en compte les usages actuels ou futurs, la présente modification permet des annexes et des extensions sous conditions:

- *«Des adjonctions/ extensions limitées type «verrière», «véranda» et serre (en se référant à l'architecture de jardin d'hiver) sont permises en dehors des façades principales sous réserve de respecter la composition existante.*

*De même, des annexes cachées dans les bandes de terres ou terrasses qui bordent le bâti existant sont permises sous réserve de s'intégrer à la topographie.*

*Des annexes isolées, en lien avec les jardins sont également permises si elles se réfèrent à l'architecture de «kiosques», «gloriettes», «halles»...*

Ces conditions sont définies en cohérence avec les typologies historiques architecturales des domaines.

## 3. SECTEURS S3: patrimoine industriel

Ces secteurs couvrent des éléments du patrimoine industriel, très important dans l'histoire économique et sociale de la commune, notamment lors de l'élevage du ver à soie, l'essor de l'industrie de la fabrication et du tissage de la soie et de plus, le développement des moyens de transport. Ces ensembles présentent des similitudes dans la conception architecturale des bâtiments qui résulte de l'organisation rationnelle des fonctions et des usages.

La présente modification permet d'augmenter la dimension des ouvertures en toitures (idem s1a et S1b), ainsi que permettre les différents types d'occupation listés en s1b.

#### 4. SECTEURS S5: abords et espaces d'accompagnement

Ces secteurs correspondent à des espaces valorisés par une activité agricole, et qui présentent une forte sensibilité paysagère en raison de leur situation aux abords du site et dans les perspectives visuelles du bourg historique, des hameaux et des châteaux.

Ces secteurs peuvent couvrir des abords d'habitations situés dans un autre secteur. Le PLU permet des annexes à celles-ci, sous conditions, mais pas le règlement de l'AVAP de 2016. La présente modification reprend les termes du règlement du PLU et permettra de résoudre les quelques cas.

*«Les annexes de taille limitée d'une habitation existante située dans zone limitrophe à S5 sont permises sous conditions:*

- elles doivent être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois Limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et devront être implantées à*
- être situées à moins de 15 mètres du bâtiment principal*
- Les piscines autorisées et non comptées dans les 40 m<sup>2</sup>»*

#### 5. SECTEURS S7: Secteurs d'extension urbaine récente

Ces secteurs situés en périphérie du bourg et des hameaux couvrent les espaces de développement urbain récent marqué par la présence d'un tissu à dominante pavillonnaire, et d'une zone à vocation artisanale et commerciale implantée de part et d'autre de l'axe de la RD 2.

Le règlement de 2016 n'avait pas prévu de règles spécifiques pour la zone d'activité ou les bâtiments agricoles. Il imposait notamment des toitures en tuile «canale» partout. Le règlement modifié prend donc en compte les types de toitures et de façades des zones d'activité, ainsi qu'agricoles, sur la commune. Il ajoute donc que:

- «les toitures en bacs métalliques sont permis. Les teintes respecteront le nuancier annexé au règlement.»*

- «les façades en bardage métallique sont permis. Les teintes respecteront le nuancier annexé au règlement.» (voir pages suivantes)*

La modification rappelle aussi l'objectif d'un aménagements urbains: *l'entrée 'est' du village devra faire l'objet d'un projet paysager/végétal global entre les deux ronds-points en limite de la RD2 et la contre-allée de la zone économique, afin d'améliorer l'insertion urbaine de la zone d'activité tout en créant une meilleure connection piétonne ou cyclable avec le centre.*

# **ANNEXES AU RÈGLEMENT:**

**Nuancier applicable pour les couvertures et bardages métalliques des constructions d'activités commerciales, industrielles, artisanales et agricoles en secteur s7**

**+ Préconisations sur l'emploi du bois**

**+ Recommandations essences végétales**



**Prise en compte de l'existant** NUAN-  
CIER ANNEXE 2:

Afin d'encadrer l'emploi des bardages et des toitures métalliques en secteur7, le règlement de la présente modification a prévu un nuancier établi sur la base de l'existant repéré dans la zone d'activité.

Les teintes de fond de façade, de toiture et des menuiseries sont à choisir dans la palette proposée (gris, beige, rouge-brun, gris).

La commission locale n'a pas souhaité retenir les coloris les plus exotiques (jaunes, orange), mais la teinte de l'enseigne n'est pas réglementée.

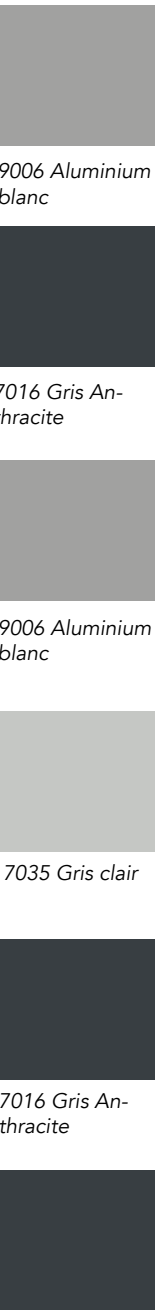
**Coloris existants**



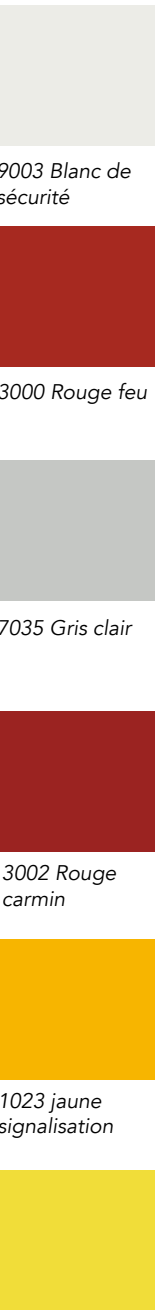
**Toiture**



**Façades 1**



**Façades 2**



**Menuiserie**



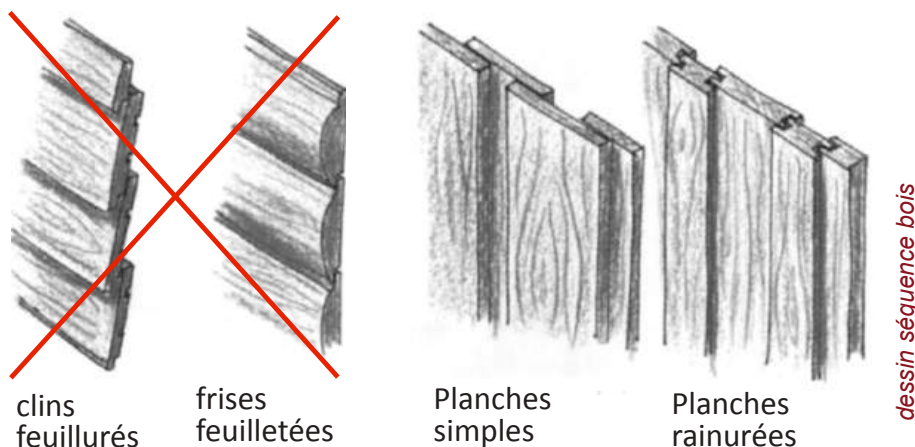
## En annexe, le règlement prévoit des préconisations sur l'aspect du bois en bardage:

### ANNEXE 2

L'annexe prévoit des préconisations afin d'avoir un usage durable, intégré et harmonieux du bois.

Il est ainsi conseillé de *laisser au bois son aspect naturel en choisissant des essences adaptées comme le châtaignier, le pin douglas et le mélèze. Ils prennent alors une teinte gris-argentée avec le temps et n'ont pas besoin d'entretien.*

*Si l'on opte pour une finition, l'on préférera aux vernis qui vieillissent mal, les saturateurs à bases d'huiles naturelles ou la peinture (durabilité 5-10 ans). Le bois autoclavé de couleur verte et les finitions à base de lasures sont interdites.*



Afin d'en améliorer l'insertion les frises horizontales sont interdites.

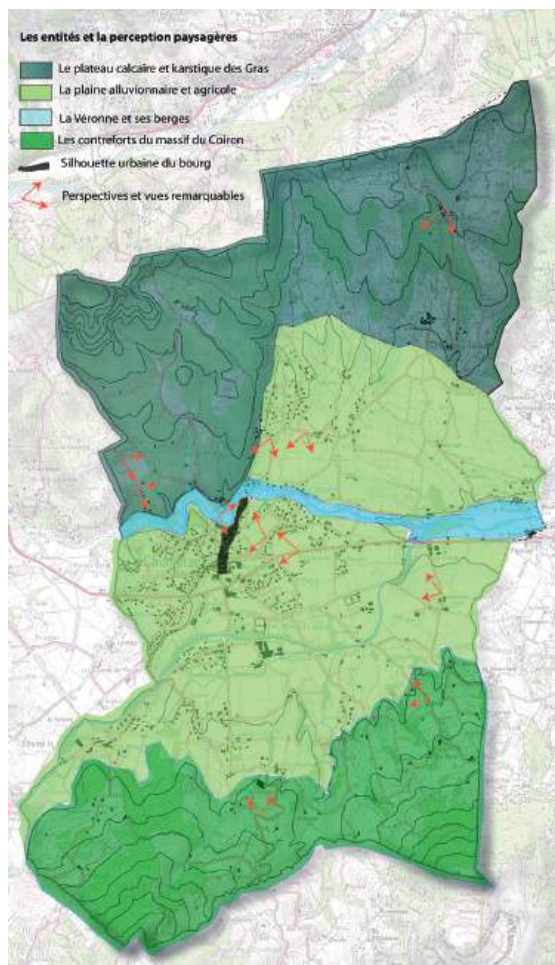


## et la végétation:

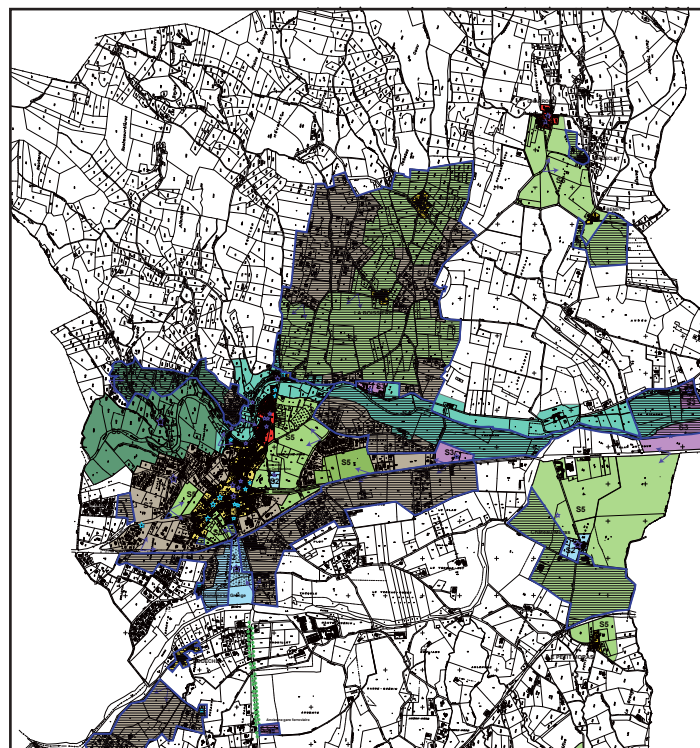
ANNEXE 3 : reprend les recommandations sur les essences végétales du PLU.



# Plan des toitures pouvant accueillir des panneaux solaires en secteurs s1a et s1b



Entités paysagères et vues majeurs (rapport de présentation AVAP 2016)



Zonage AVAP/SPR et vues majeurs à protéger (AVAP 2016)

Comme indiqué plus haut, la commune et l'architecte des bâtiments de France (DRAC) ont souhaité que les toits sur lesquels seront permis l'implantation de panneaux solaires soient définis par le règlement afin de limiter la part de «subjectivité» dans le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme. Leur périmètre a été défini en prenant en compte les «vues majeurs» à préserver définies dans le zonage de 2016 et choisi en raison de leur faible impact sur ceux-ci et les paysages (voir pages suivantes).

Les modélisations tri-dimensionnelles de l'IGN ont également été utilisées.







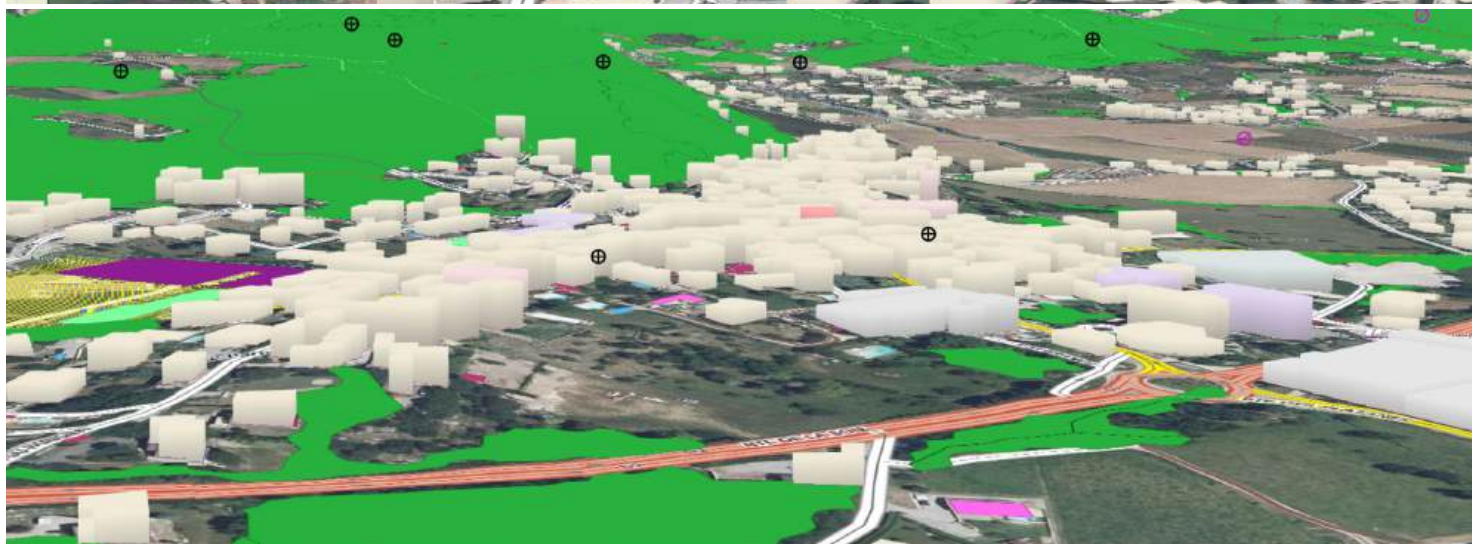








modélisations tri-dimensionnelles de l'IGN



vue depuis le sud et l'est







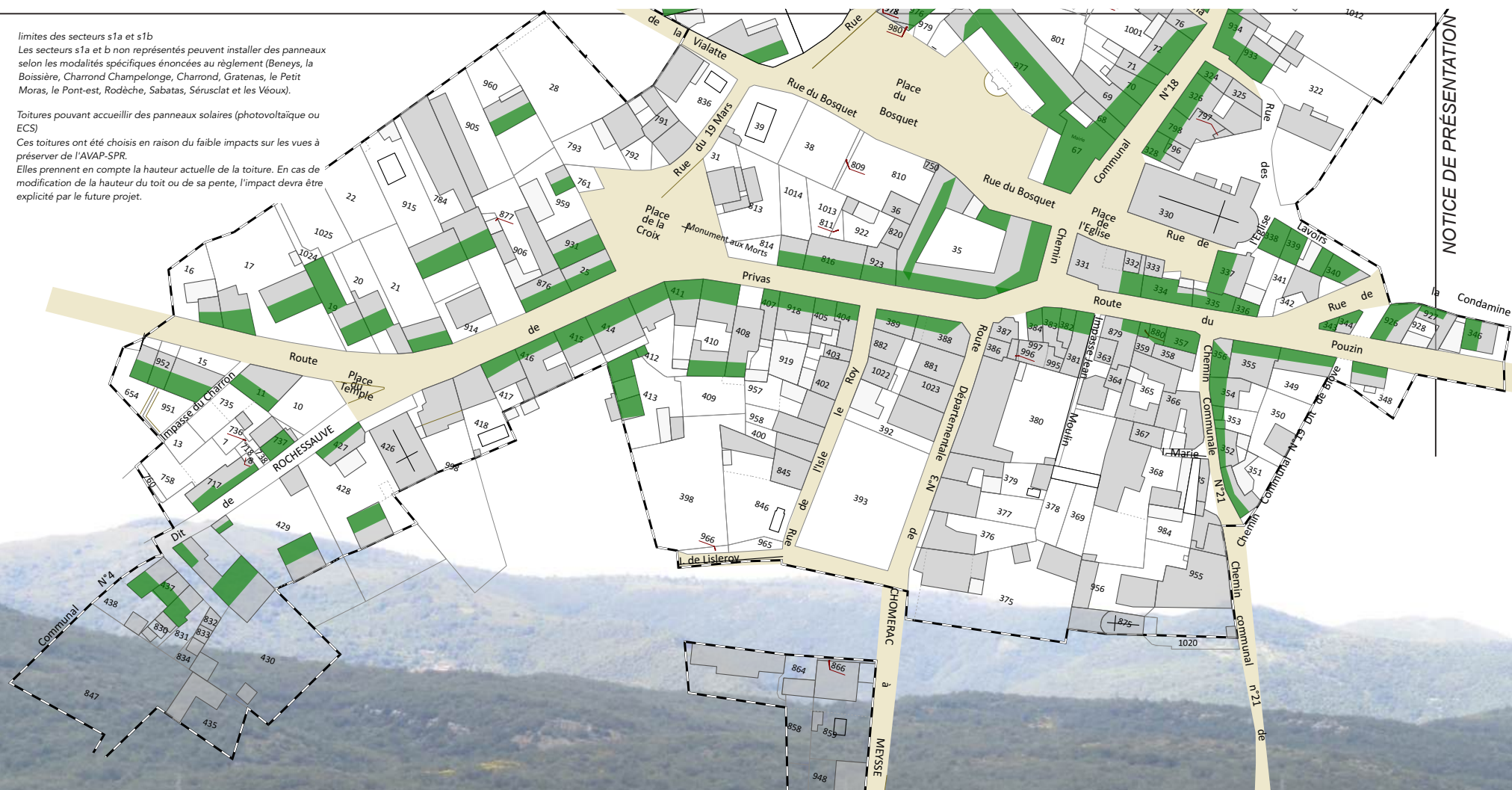


Commune de Chomérac (07) - Modification de l'AVAP-SPR- novembre 2024



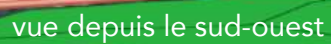


Elles prennent en compte la hauteur actuelle de la toiture. En cas de modification de la hauteur du toit ou de sa pente, l'impact devra être explicité par le futur projet.



NOTICE DE PRÉSENTATION







vue depuis la RD sur le village et faubourg