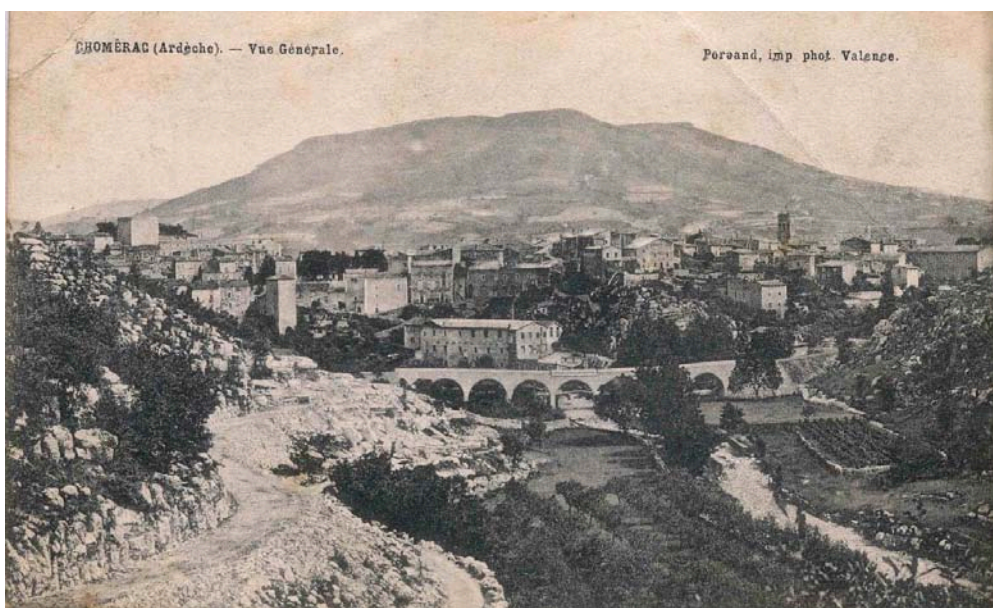




COMMUNE DE CHOMÉRAC

Département de l'Ardèche



Aire de **M**ise en **V**aleur de l'**A**rchitecture
et du **P**atrimoine

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Février 2015

Anne-Laure MERIAU

Urbaniste qualifiée OPQU
Historienne de l'architecture, de la ville et la patrimonialisation,
Architecte Master 2 FPC ENSAL

18 rue Waldeck Rousseau 69006 Lyon
04.78.89.10.58 / 06.87.29.44.38
anne-laure.meriau@wanadoo.fr

Sommaire

- 1 - Introduction générale : p.3
- 2 - Les motivations de la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager : p.5
- 3 - Les mesures de protection autres que la Z.P.P.A.U.P. : p.5
- 4 - La protection de la biodiversité et des trames vertes et bleues : p.8
- 5 - Les principaux éléments de synthèse du diagnostic : p.11
- 6 - L'évolution des périmètres de protection de la ZPPAUP : p.12
- 7 - La cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et l'A.V.A.P. : p.17
- 8 - La prise en compte du développement durable dans le contenu du dossier de l'A.V.A.P. : p.20

1 - Introduction générale :

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) était un dispositif instauré par la Loi de Décentralisation du 7 janvier 1983, dont le champ fut étendu par la «Loi Paysages» du 8 janvier 1993 et qui constituait depuis le 24 février 2004 l'article L.642 du Code du Patrimoine. Il s'agissait d'une démarche partenariale entre l'État, représenté par l'architecte des bâtiments de France en qualité d'expert du patrimoine, de l'architecture et de gestionnaire des espaces protégés, et une ou plusieurs communes aux territoires contigus, partageant les mêmes caractéristiques architecturales et culturelles et soucieuses de protéger et de mettre en valeur leur patrimoine.

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) modifie ce dispositif qu'elle remplace par des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (article 28). Cette nouvelle disposition s'applique aux ZPPAUP en cours de création et de révision, mais aussi aux zones existantes qui devront dans un délai de cinq ans être transformées en AVAP.

Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

Ce nouveau contexte législatif vise à :

- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et du développement durable ;
- Une meilleure concertation avec la population ;
- Une meilleure coordination avec le PLU ;
- Une plus grande précision des règles ;
- Une modification des procédures d'instruction et de recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'article L. 642-1 du Code du Patrimoine, modifié par la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et transposé dans l'article 28 du C.P. Titre IV relatif aux espaces protégés et Chapitre II les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :

- Section 1, mise à l'étude d'un projet d'aire : articles D. 642-1 à D. 642-4.
 - Section 2, création d'une aire : articles D. 642-5 à D. 642-10.
 - Section 3, régime des travaux dans une aire : articles D. 642-11 à D. 642-2.
 - Section 4, sanctions pénales : articles R. 642-29.
- Le Chapitre III est consacré aux dispositions fiscales (article D. 643-1) inhérentes aux A.V.A.P.

Le dossier d'une A.V.A.P. doit comporter :

- Un diagnostic.
- Un rapport de présentation précisant les motifs, les cibles à atteindre, les mesures, des analyses du bâti existant et les objectifs de délimitation des périmètres.
- Un règlement comprenant des dispositions générales, des prescriptions et des recommandations.
- Un document graphique faisant apparaître les périmètres de protection déterminés en fonction des enjeux.



Extrait carte IGN site Géoportail.

Chomérac, commune située à proximité de la ville de Privas et traversée par un des axes structurants, la RD 2, constitue une des portes d'entrée du département de l'Ardèche. En conséquence, la perception visuelle de Chomérac, notamment depuis cette voie de communication est un élément à prendre en compte.

En raison de sa situation et de sa géographie, l'Homme a occupé et façonné les paysages de ce territoire depuis la Préhistoire laissant de nombreux vestiges archéologiques et des éléments de patrimoine aujourd'hui encore dans un bon état de conservation.

Les caractéristiques climatiques, géographiques du site et les activités humaines en particulier l'industrie soyeuse et l'agriculture ont contribué à la diversité des paysages de Chomérac. Les traces de l'histoire ont laissé une empreinte forte dans ces paysages telle que le bourg castral, les petits ensembles urbains, les châteaux, les moulins et les aménagements hydrauliques.

La singularité du territoire de Chomérac réside dans la présence de trois entités géologiques distinctes (le plateau calcaire des Grads, la plaine alluvionnaire et les montagnes basaltiques du Coiron) qui permettent l'existence de milieux naturels et de biotopes particuliers et abritent une richesse faunistique et floristique.

2 - Les motivations de la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager :

La commune disposait d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 1995 et approuvée par arrêté Préfectoral en date 10 juillet 1998.

La commune de Chomérac a décidé, par délibération en date du 14 décembre 2010, de transformer sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

La municipalité de Chomérac a souhaité engager cette démarche d'une part pour adapter son document aux dispositions de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 et d'autre part, pour actualiser son document au regard des évolutions passées, actuelles et futures de son territoire.

3 - Les mesures de protection autres que la Z.P.P.A.U.P. :

Aucun élément de patrimoine situé sur le territoire de la commune de Chomérac n'est pas concerné par des mesures de protection au titre des sites classés ou inscrits (Loi du 2 mai 1930), des Monuments Historiques et de l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (Loi du 31 décembre 1913).

En revanche, des objets mobiliers ont fait l'objet de classement :

- 8 tableaux de marines, réalisés selon la technique de peinture sur support toile, attribués au peintre Joseph Vernet, et qui datent de la première moitié du XIXe siècle et de l'époque de la Restauration ornent les murs de la salle des cérémonies de la mairie. Ils sont classés M.H. par arrêté en date du 20 juillet 1966 au titre des objets. Ces tableaux sont la propriété de la mairie.



Ministère de la culture - base Palissy

Source : photographie de la Base de données Mérimée du Ministère de la Culture et de la Communication



Ministère de la culture - base Palissy

Source : photographie de la Base de données Mérimée du Ministère de la Culture et de la Communication



Ministère de la culture - base Palissy

Source : photographie de la Base de données Mérimée du Ministère de la Culture et de la Communication

- Un tapis de sol richement décoré en laine réalisé selon la technique de la tapisserie sur métier (dimension (600 x 600 cm).

Ce tapis, datant du XIXe siècle, qui se trouve actuellement dans l'autel de la Chapelle des Récollets à Privas, est classé M.H. par arrêté en date du 23 février 1971 au titre des objets mobiliers. Ce tapis est la propriété de la commune.

Certains éléments d'architecture du Château du Bois sont recensés dans l'Inventaire de la base Mérimée.

Dans l'ouvrage du Docteur Francus, «Voyage autour de Privas» publié en 1882 (pages 42 à 46) est faite une description de ce château.

Des photographies anciennes du Fond Émile Bonnel versées à la Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine du Centre de Recherche des Monuments Historiques (C.R.M.H.) et diffusées sur la base Mérimée montrent des parties intérieures du château et des éléments significatifs : escalier monumental en fer forgé du XVIII^e siècle, cheminée de la cuisine, du salon, d'une chambre, plafond peint du salon et porte à encadrement, vantail de l'escalier du 2^e étage, et structure de la charpente du pigeonnier de la tour Nord-Ouest.



Photographies réalisées par Émile Bonnel - Source : site internet <http://www.culture.gouv.fr/documentation/memoire/LISTES/bases/france-dpt.htm>

L'école est également mentionnée dans la base Mérimée. Cet édifice a été réalisé par l'architecte Guigon de Privas selon l'adjudication du 21 novembre 1880 (La Construction Lyonnaise, 15 novembre 1880, tome 1 n°19).

Le patrimoine archéologique :

Selon l'article L. 510-1 du code du patrimoine constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Selon l'article L. 521-1 du code du patrimoine l'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

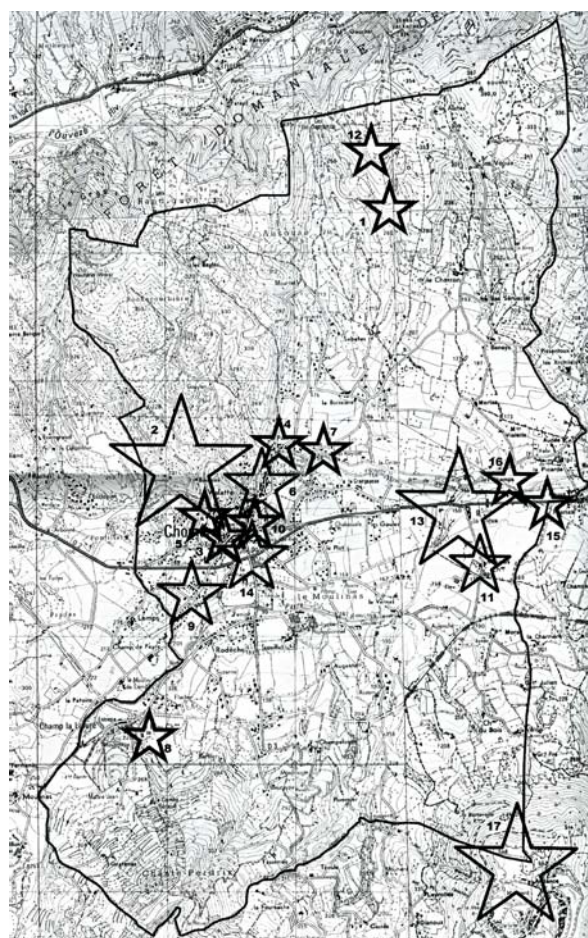
De nombreuses découvertes fortuites ont mis au jour une grande richesse du patrimoine archéologique qui appartient à plusieurs époques et phases d'occupation de certains sites. Pour la période :

- De la Préhistoire, la revue Gallia consacre plusieurs articles à des découvertes et révèle la forte densité de vestiges qui datent de cette époque.
- Gallo-romaine, l'ouvrage de Boisse évoque la présence de reste de tegulae
- Médiévale, la monographie du bourg réalisée par P.Y. Laffont dans le cadre d'une thèse de doctorat et les découvertes archéologiques.

La carte des entités archéologiques réalisée par le Service Régional de l'Archéologie offre une information géo-localisée des vestiges, une description de leurs caractéristiques et leur datation.



Carte postale ancienne de la façade de l'école -
Source : Archives Départementales de l'Ardèche.



Carte de localisation des entités archéologiques
réalisée par le Service Régional de l'Archéologie
de la DRAC Rhône-Alpes

4 - La protection de la biodiversité et des trames vertes et bleues :

Selon les données du site de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, le territoire de Chomérac est concerné par des mesures de protection environnementales.

La Z.N.I.E.F.F. de type II N° Régional 0709 : **PLATEAU ET CONTREFORTS DU COIRON** couvre une superficie de 20 720 ha. Le périmètre de cette mesure de protection couvre une entité géologique qui correspond à une table basaltique issue d'épanchements volcaniques (miocène, pliocène, villafranchien) dans le prolongement des épanchements du Velay oriental (Mézenc). Des tufs et des scories volcaniques s'intercalent entre les coulées basaltiques, et apparaissent çà et là en périphérie du massif (Prades, Freyssenet, Taverne).

Ce paysage du massif du Coiron est fortement marqué par l'agriculture, la présence de prairies de pâturage et de fauche entrecoupées de quelques haies d'épineux.

Ces espaces sont favorables à l'existence d'un certain nombre d'espèces actuellement très menacées sur une grande partie de leur aire de répartition, du fait de l'intensification des pratiques agricoles.

Signalons en particulier l'abondance de certains oiseaux tels que la Caille des blés, le Busard cendré, ou des passereaux inféodés aux haies et bosquets (Pie-Grièche à tête rousse...).

La flore est également digne d'intérêt (Cytise à longs rameaux, Ophrys de la Drôme...), et marquée par les contrastes climatiques locaux qui font s'opposer chênaies pubescentes sèches et hêtraies.

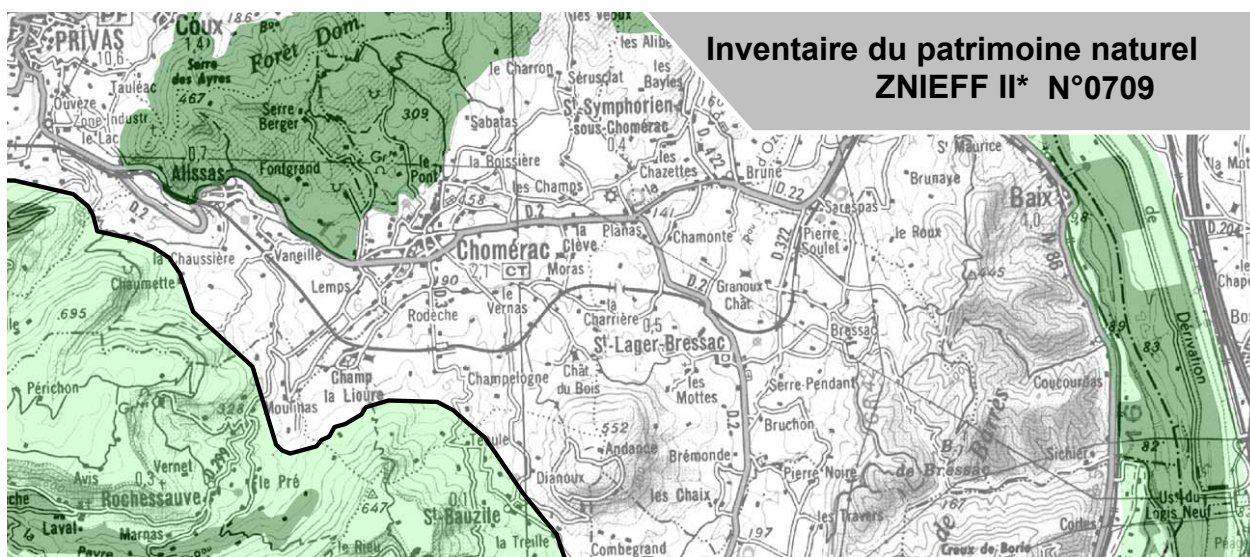
Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble très bien individualisé, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par de vastes zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (crêtes, falaises, grottes...).

Il souligne plus particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passage entre le Massif Central et le sillon rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction, entre autres pour la faune piscicole (Barbeau méridional), les nombreux chiroptères (Molosse de Cestoni), batraciens (Pelodyte ponctué...), insectes (Magicienne dentelée...).

Ce zonage traduit également la sensibilité de hauts bassins qui alimentent certains ruisseaux abritant des espèces remarquables, dont certaines très sensibles (Ecrevisse à pattes blanches...).

La dimension phyto-géographique est localement importante, de nombreuses espèces (en particulier méditerranéennes) parvenant ici en limite de leur aire de répartition.

Le périmètre de cette Z.N.I.E.F.F. couvre une partie réduite du territoire de Chomérac située en limite méridionale. Cet espace est actuellement classé en zones agricoles (A) et naturelles (N) dans le règlement graphique et écrit du PLU.



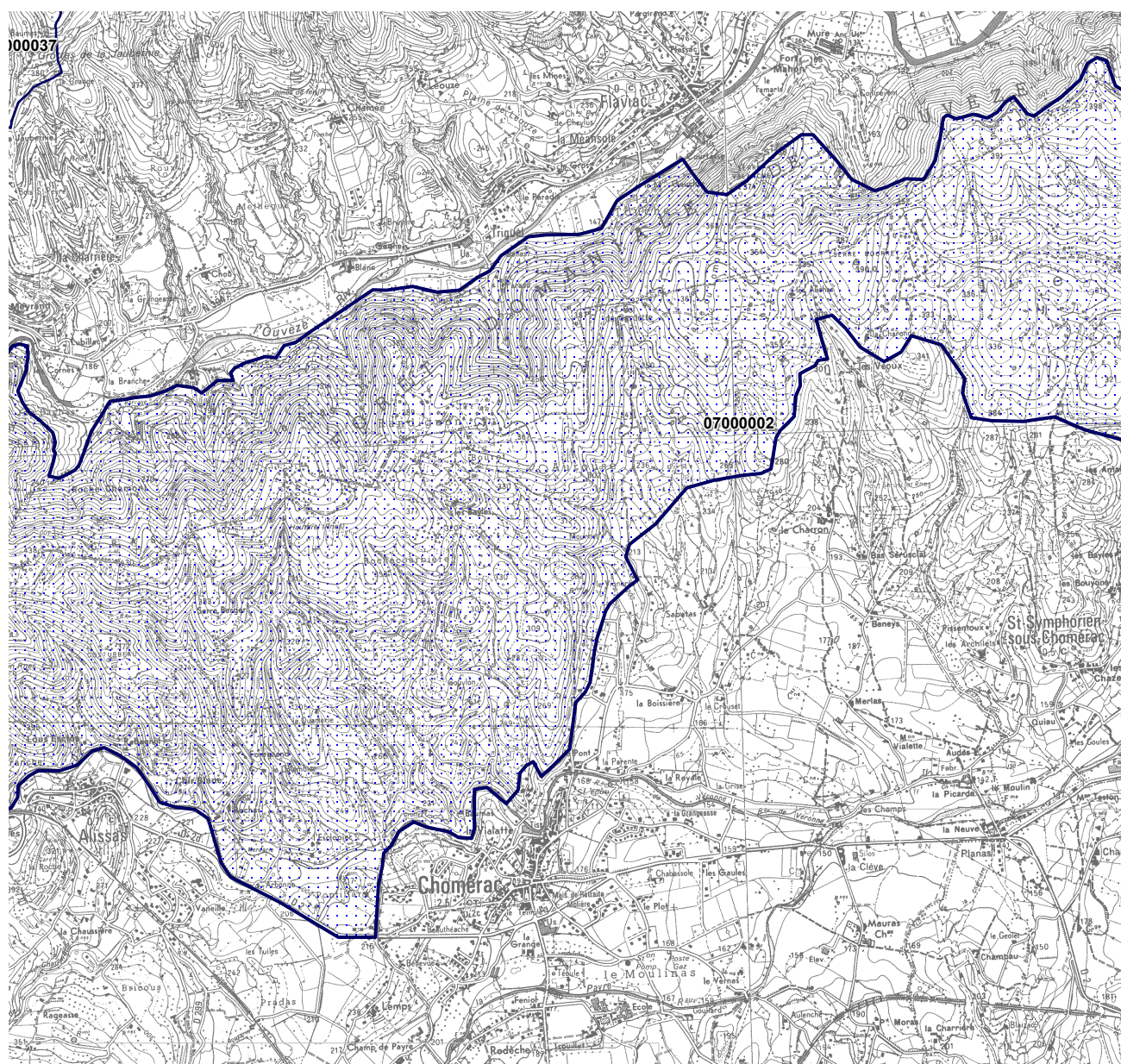
Source : site internet <http://www.rdbmc-travaux.com/basedreal/resultat.php?insee=%2C07066>

Une ZNIEFF de type I n° Régional 07000002 : PLATEAU DES GRADS, SERRE DE GOUVERNEMENT couvre une superficie de 2143,11 ha. Celle-ci correspond au plateau des Grads : Elle est issue de l'émergence de bancs de calcaire jurassique due aux mouvements tardifs du massif ancien. La végétation y présente un net caractère xérophile (c'est à dire adapté à la sécheresse) ; le tapis végétal est maigre et souvent proche de la garrigue. Des oiseaux remarquables qui affectionnent les milieux ouverts comme l'Alouette lulu, le Bruant ortolan et le Pipit rousseline sont représentés.

Le Grand-duc d'Europe occupe au nord les sites rocheux. De nombreuses chauves-souris sont également présentes, et notamment la Barbastelle qui est une espèce peu citée en France et en Ardèche.

Le couvert forestier de la forêt domaniale d'Ouvéze présente un intérêt naturaliste car il est situé à proximité d'un site d'hivernage et de quelques grottes pouvant servir d'abri ponctuel pour l'ensemble des chauves-souris.

Ce milieu naturel est classé en N et Np dans le règlement graphique et écrit du PLU. Toute nouvelle construction est interdite dans ces zones et les constructions existantes ne sont pas autorisées à s'agrandir. Seules quelques anciennes constructions situées sur le rebord du plateau et en limite Su-Est du hameau de La Boissière sont classées en zone UB.



Source : site internet <http://www.rdbmc-travaux.com/basedreal/resultat.php?insee=%2C07066>

La commune est concernée par un site classé Natura 2000 au titre des habitats et sites d'importance communautaire, le site B25 RIVIÈRE DE ROMPON-OUVÈZE-PAYRE.

Celui-ci correspond à un couvert végétal de pelouses sèches, forêts remarquables, habitats rocheux et rivières (le DOCOB est en cours d'élaboration).

L'intérêt environnemental du site réside dans la présence d'un plateau calcaire entaillé par deux cours d'eau, l'un de type méditerranéen et intermittent la Payre et l'autre, quasi-permanent l'Ouvèze.

Cet espace se caractérise par l'alternance de milieux ouverts de pelouses sèches et de milieux fermés de forêts de chênes verts et pubescents. Les prairies sèches sur sol aride présentent une flore originale adaptée à ces milieux difficiles. Les gorges de la Payre constituent un habitat naturel (falaises, grottes, cavités rocheuses) où trouvent refuge plus de 7 variétés de chiroptères.

Ces sites sont classés en N et en Np dans le règlement graphique du PLU en adéquation avec la zone protégée de la Z.P.P.A.U.P.. Toute nouvelle construction est interdite dans ces zones et les constructions existantes ne sont pas autorisées à s'agrandir.

Deux zones humides ont été inventoriées par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels (C.R.E.N.) 07CRENmg0276 et 07CRENmg0277 LA PAYRE T2 et T3. Elles correspondent aux champs d'expansion naturels liés aux phénomènes de crues de la rivière.

Elles sont identifiées en raison de l'importance du rôle de la ripisylve caractéristique d'une Saulaie méditerranéenne composée principalement de Saules pourpres et Saponaires officinales.

Cette végétation rivulaire, présente aux abords du cours d'eau, constitue des corridors écologiques et des continuités entre les différents milieux. Ces corridors sont classés en zone naturelle dans le règlement graphique et écrit du PLU pour assurer la protection et le fonctionnement de ce milieu.



Source : site internet <http://www.rd-brmc-travaux.com/basedreal/resultat>.

5 - Les principaux éléments de synthèse du diagnostic :

Le travail préalable de diagnostic a permis de mettre en évidence les grandes phases de l'évolution urbaine du bourg.

Le travail de terrain, la lecture du paysage croisée à l'analyse critique des documents de protection et de planification en vigueur ont permis de réaliser une analyse critique de ces documents, de mesurer leur impact sur le territoire, d'identifier les aspects à transformer et de faire émerger les principaux enjeux et des orientations dont découlent les évolutions du zonage et du règlement.

Les points forts :

- La grande richesse et diversité du patrimoine urbain, architectural, archéologique, et vernaculaire.
- La qualité urbaine et architecturale du site du bourg castral, son bon état général de conservation.
- La diversité et la qualité de certaines vues pittoresques sur le paysage.
- L'habitat ancien a fait l'objet de travaux de réhabilitation et de restauration. Aucune ruine n'est présente dans le tissu bâti ancien.

Les principaux points faibles :

- Le cahier de recommandations de la Z.P.P.A.U.P. n'a pas de réelle portée réglementaire.
- Quelques restaurations effectuées sur des bâtiments anciens du bourg castral n'ont pas été réalisées dans le respect des techniques traditionnelles (enduits de façade, mortiers, percements d'ouvertures, revêtements de sol,...).
- Les aménagements réalisés à la fin du XXe siècle des entrées et traversées d'agglomération présentent un paysage en rupture avec les caractéristiques du bourg historique.
- Le POS et le PLU ont engendré un développement pavillonnaire, un étalement urbain et une mutation forte des paysages en limite du bourg historique, des espaces agricoles et naturels.

- Les éléments de patrimoine industriel ne sont pas suffisamment valorisés. Ces bâtiments représentent un fort potentiel en terme de renouvellement urbain, d'espaces pour créer des logements, des manifestations culturelles, dans une logique de recyclage et de mise en valeur de la mémoire collective (des habitants restent attachés à ces lieux où autrefois ils ont travaillé).

- L'absence d'un traitement qualitatif et général des devantures des commerces, et des façades.

- Certains espaces publics emblématiques ou plus confidentiels du bourg ne sont pas aménagés et mis en valeur (place de l'ancien Temple, place du Champ de Mars, des passages, des délaissés, des arrière cours,...).

Les principaux enjeux et orientations :

- Garantir une protection forte pour le site du bourg médiéval et ses abords.
- Préserver les vues remarquables déjà identifiées dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P.
- Réaliser des projets d'urbanisme et d'aménagement en harmonie avec les composantes urbaines, architecturales et paysagères des sites.
- Mettre en valeur le patrimoine industriel.
- Requalifier certains espaces publics du bourg en harmonie avec leurs usages et les matériaux de construction du bâti ancien.
- Mettre en valeur les entrées et la traversée d'agglomération.
- Protéger durablement des sites naturels d'intérêt paysagers, patrimoniaux et environnementaux (richesse du biotope, continuité écologique, présence d'un habitat spécifique, d'espèces rares et endémiques protégées,...).
- Maîtriser le processus d'urbanisation et son impact sur le paysage dans la zone d'activités et les secteurs pavillonnaires.
- Maintenir les espaces naturels et agricoles qui participent pleinement à la qualité des paysages.

6 - L'évolution des périmètres de protection de la ZPPAUP :

Le rapport de présentation de la Z.P.P.A.U.P., rédigé par le bureau d'études CESER, énonce les différents enjeux de protection, de préservation et de mise en valeur des sites identifiés qui ont orienté la définition des périmètres. Ces enjeux concernent :

La préservation des paysages, et les perceptions visuelles du site de Chomérac :

-> Les dégagements visuels du site de Chomérac en provenance de l'Est et de l'Ouest à partir de la RD2 et de la Route de Privas.

-> Les différentes visions lointaines et rapprochées sur le site du bourg.

La mise en valeur du patrimoine architectural, et des vues :

- sur la ferme de la Grange à partir de la RD2 et la protection du parc,
- du Château du Bijou, vision de la façade et du parc attenant,
- du Château de Moras, la protection du cône de dégagement visuel à partir de la RD2,
- de l'aqueduc de la Neuve depuis la RD2,
- du dégagement visuel sur le hameau du Char-rond.

La préservation du site paysager en liaison avec le site de Chomérac :

- La protection de la boucle de la Véronne, du plateau calcaire en contact avec le village.

La mise en valeur de certains paysages caractéristiques :

- La vallée de la Véronne, sa végétation abondante, les ouvrages hydrauliques, l'utilisation de l'eau et le patrimoine industriel.
- Le massif des Grads, sa végétation méditerranéenne, la roche calcaire et l'habitat dispersé.
- La vallée de la Payre, son patrimoine industriel et agricole du XIXe siècle, le paysage agricole, les ouvrages hydrauliques, passerelles, gare et voies de chemin de fer.

Les périmètres de protection de la Z.P.P.A.U.P. se divisent en trois secteurs définis en fonction des enjeux et des sensibilités des sites :

- **Des secteurs A** : il s'agit de secteurs de forte sensibilité architecturale et urbaine (bourg historique et hameaux des Véoux et du Char-rond).

- Un sous-secteur Aa déterminé dans le cahier de prescriptions et de recommandations comprend le site *«défensif historique, élément urbain homogène tant dans sa forme que dans sa silhouette et des éléments d'architecture à protéger (remparts, donjon,...)». Ce secteur est est concerné par le principe d'une protection forte.*

- Un sous secteur Ab *«se superpose aux extensions historiques de l'agglomération historique ancienne, et comprend peu d'éléments d'architecture véritablement remarquables. Toutefois, il est question de préserver la forme urbaine et de proposer des règles plus souples.»*

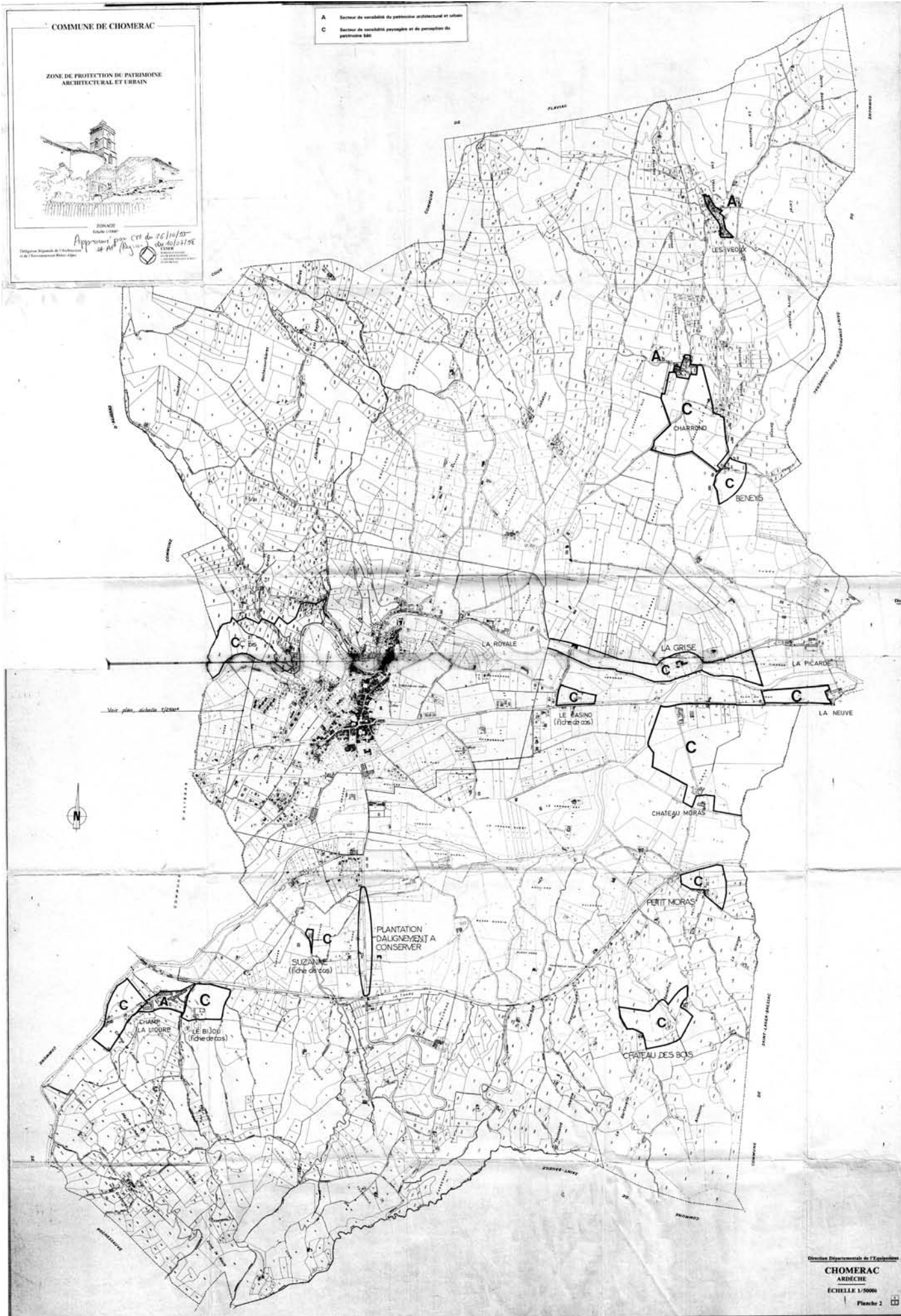
- Un sous-secteur Ac *«comprend l'ensemble industriel du Champ La Lioure (objectif : préserver la cohérence de cet ensemble et réhabiliter le lieu dans un souci de la mémoire du lieu)».*

- Un sous-secteur Ad et Ae *«qui correspond à des ensembles hétérogènes bâtis, répartis sur l'ensemble du territoire de la commune et qui méritent des niveaux divers de protection».*

- **Des secteurs B** : *«ce sont des secteurs urbains d'accompagnement paysager qui correspondent à des bâtiments hétéroclites, de faible hauteur, et d'espaces résiduels d'urbanisation.*

Le principe réglementaire de limitation de la hauteur des bâtiments doit s'appliquer afin de préserver des vues sur le bourg historique».

Il est précisé que «l'édification des bâtiments implantés au pied de l'éperon rocheux ne nuit pas à la perception de la ville perchée, tandis qu'au Sud, entre agglomération et déviation, des espaces de sensibilités paysagères aujourd'hui inoccupés, sont appelés à être densifiés et seule importe la limitation de la hauteur des bâtiments».



Les modifications apportées :

Le secteur A, qui englobe le bourg historique dans le document graphique de la ZPPAUP, est subdivisé en deux secteurs S1a et S1b.

Le secteur S1a correspond au bourg castral, ensemble historique et urbain cohérent et d'un grand intérêt archéologique et paysager.

Le secteur S1b couvre les parties du bourg qui se sont constituées entre le XVII^e et le XIX^e siècle autour de la Rue de la République, de la place du Bosquet, de la Route de Privas et de la Gare. Les règles de protection sont moins fortes pour ce secteur que pour le secteur S1a.

Les secteurs A, qui correspondent aux hameaux anciens du Pont, des Véoux et du Charrond et qui méritent une protection forte en raison de leur unité, de leur bon état de conservation et de la qualité des éléments d'architecture, sont couverts par un périmètre S1a.

Un secteur S1b est ajouté autour du hameau de Gratenas dans la partie Sud de la commune.

Les secteurs C définis autour du domaine de la Grange, des châteaux de Moras, du Bois et Bijou deviennent S2. Il sont destinés à protéger la qualité architecturale de ces édifices majeurs, de leurs parcs arborés et jardins. Un secteur S2 délimité autour du domaine de la Condamine est ajouté et celui du Domaine de la Grange est plus important afin de prendre en compte l'ensemble du parc et les espaces agricoles environnants.

Les différents secteurs C définis autour des éléments de patrimoine industriel (anciennes fabriques, la magnanerie des Gaules et gare ferroviaire) sont maintenus et transformés en secteur S3. Sont ajoutés, un périmètre autour des fabriques de la Fontaine située en limite Ouest du bourg médiéval, du Pont, de Baumass, de la Picarde et de la Neuve en limite Est de la commune et une extension du périmètre autour de l'aqueduc.

Le périmètre C qui concerne le site des berges de la Véronne avec sa ripisylve, ses prairies humides, des jardins, canaux et béalières est conservé (secteur S4) et étendu vers l'Est pour ainsi prendre en compte la cohérence globale de ce paysage et milieu remarquables.

Les différents secteurs C dont l'objectif est de préserver les abords du site du bourg, des châteaux et des hameaux sont maintenus. Ils sont classés en S5. Ces périmètres doivent permettre de maintenir ouverts les paysages d'accompagnement, de préserver les petits éléments de patrimoine ainsi que les vues remarquables indiquées sur le document graphique par des flèches violettes.

Un secteur S5 englobe une partie de la plaine agricole au Nord du bourg et de la Véronne pour protéger les vues sur la silhouette des hameaux de La Boissière et de Sabatas.

Un secteur C délimité sur le site du rebord du plateau des Grads, devient S6. Il a pour objectif de préserver ce milieu karstique et de garrigue, ce site singulier de grottes et cavernes qui abrite une grande variété de chiroptères, classé au titre de Natura 2000.

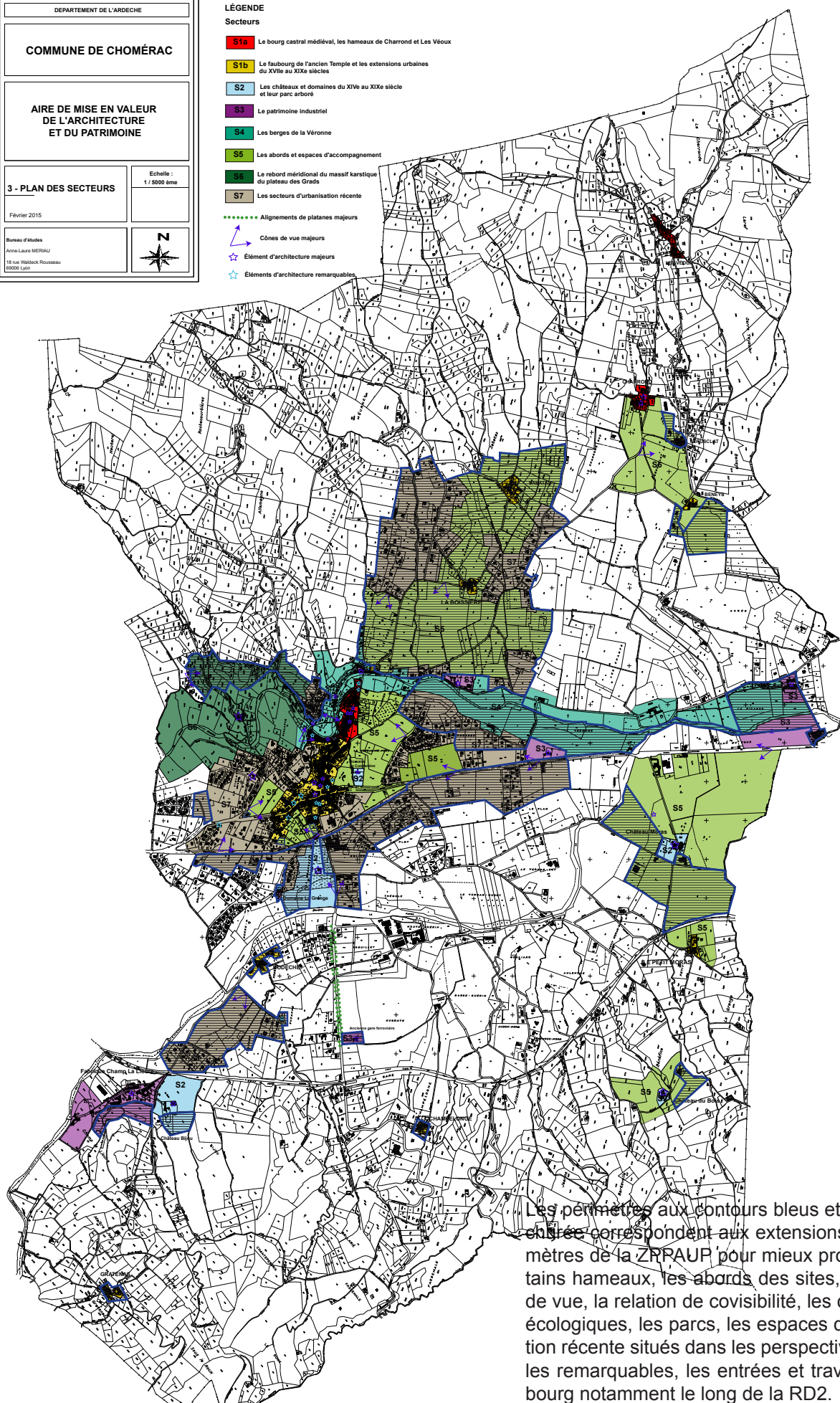
Les différents secteurs B et C destinés à préserver les franges récemment urbanisées du bourg historique, et à promouvoir la qualité paysagère des projets futurs, des entrées et traversées d'agglomération sont conservés (S7) et davantage étendus, notamment au niveau des entrées Est, Sud et Ouest pour garantir, dans ces espaces situés dans les perspectives secondaires sur le bourg, une qualité de l'architecture et des aménagements.

Les édifices majeurs et remarquables en raison de leur qualité architecturale et de leur importance dans l'histoire locale sont repérés par des étoiles bleues foncées pour les éléments majeurs et bleues claires pour les éléments remarquables.

Dans l'objectif de renforcer la protection patrimoniales par rapport à la ZPPAUP, le règlement ne comporte pas de recommandations mais uniquement des prescriptions.

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE	
COMMUNE DE CHOMÉRAC	
AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	
3 - PLAN DES SECTEURS	Echelle : 1 / 5000 ème
Février 2015	
Bureau d'études Anne-Laure MERIAU 18 rue Wabrock Rousseau 69005 Lyon	

- LÉGENDE**
- Secteurs**
- S1a** Le bourg castral médiéval, les hameaux de Charrond et Les Vieux
 - S1b** Le faubourg de l'ancien Temple et les extensions urbaines du XVIe au XIXe siècles
 - S2** Les châteaux et domaines du XVIe au XIXe siècle et leur parc arboré
 - S3** Le patrimoine industriel
 - S4** Les berges de la Véronne
 - S5** Les abords et espaces d'accompagnement
 - S6** Le rebord méridional du massif karstique du plateau des Grads
 - S7** Les secteurs d'urbanisation récente
- Alignements de platanes majeurs
- ↗ Cônes de vue majeurs
- ☆ Élément d'architecture majeurs
- ☆ Élément d'architecture remarquables



Les périmètres aux contours bleus et trame hachurée correspondent aux extensions des périmètres de la ZPPAUP pour mieux protéger certains hameaux, les abords des sites, les cônes de vue, la relation de covisibilité, les continuités écologiques, les parcs, les espaces d'urbanisation récente situés dans les perspectives visuelles remarquables, les entrées et traversées de bourg notamment le long de la RD2.

7 - La compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et l'A.V.A.P. :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 27 février 2006 a été réalisé en cohérence avec le contenu du dossier de la ZPPAUP approuvée par arrêté préfectoral du 10 juillet 1998. Le PADD et le règlement du PLU doivent être mis en compatibilité si ce n'est pas le cas avec les dispositions de l'AVAP. Ce PLU est actuellement en cours de révision.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définies en cohérence avec le règlement graphique du PLU et le contenu du dossier de la ZPPAUP sont compatibles avec les objectifs de l'AVAP dans :

- La volonté affichée de freiner le mitage, de maîtriser le processus de développement urbain sur les franges et aux abords du site du bourg et des hameaux et de réduire le phénomène d'étalement est conforme à l'objectif de protéger les vues proches et lointaines sur les sites urbains, et la qualité des espaces naturels et agricoles.

- La préservation du patrimoine bâti remarquable : domaines agricoles implantés au cœur des exploitations, établissements liés à la présence de l'eau le long de la Payre et de la Veronne, les châteaux du Bijou, de Moras, du petit Moras et du Bois.

- Le renouvellement urbain dans le centre-bourg, et la mise en place d'opérations d'amélioration de la qualité des façades à travers notamment des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

- L'amélioration de la gestion du stationnement à travers la mise en place d'un plan de circulation pour valoriser la qualité visuelle des espaces publics.

- Le maintien des commerces de proximité et l'amélioration de leur attractivité par un traitement qualitatif des devantures et la requalification des espaces publics.

- Le développement du tourisme en lien avec la richesse patrimoniale (patrimoine industriel, châteaux, espaces naturels,...) et les possibilités de création de circuits découvertes (aménagement de l'ancienne voie ferroviaire en voie verte).

- La préservation des espaces valorisés par une activité agricole qui participe à la qualité et la diversité des paysages de Chomérac.

- L'amélioration des aménagements aux abords de la RD2 et à proximité en particulier les zones pavillonnaires et d'activités. En outre, cette voie permet une découverte de séquences paysagères de la plaine agricole.

- La préservation des grands ensembles naturels et agricoles du plateau des Grads, de la plaine et des contreforts du Coiron, et leur mise en valeur par la création notamment de chemins pédestres et de points de vue, et la définition des zones A et N dans le règlement graphique correspondant à ces entités.

Les différentes zones concernées par les dispositions de la ZPPAUP ont été complétées par un indice «P» dans le PLU.

Avec l'extension et la création de nouveaux secteurs dans l'AVAP, des zones du PLU nécessitent d'être complétées par cet indice. A l'occasion d'une modification ou d'une révision, le PLU devra être rendu compatible avec l'AVAP.

Trois grandes zones ont été classées non constructibles «NP» dans le PLU car elles correspondent à la mise en compatibilité du PLU avec le dossier de ZPPAUP (cf Rapport de présentation du PLU) :

- Zone NP de Beauchéache Nord.
- Zone NP de la Grange.
- Zone NP de la Grangeasse ouest.

Désormais, l'AVAP n'a plus pour vocation de définir la constructibilité. C'est le PLU uniquement qui détermine les possibilités d'urbanisation des espaces.

Toutefois, ces secteurs, dans la mesure où ils permettent la protection d'éléments de patrimoine et du paysage par le maintien des interstices agricoles et naturels, peuvent conserver ce classement.

En revanche, la zone NP de la Vialatte concernée par un projet d'extension du centre et de développement des équipements publics, va nécessiter un changement de zonage dans le cadre d'une révision du PLU.

Ce secteur, situé en limite et dans la perspective visuelle Sud-Ouest du bourg, pourra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de définir un aménagement qualitatif de ces parcelles notamment pour limiter la hauteur et prévoir une insertion harmonieuse des constructions dans le site et son paysage.

La cohérence est satisfaisante entre le zonage du PLU et celui de l'AVAP dans l'objectif de protéger les ensembles naturels remarquables, les corridors écologiques et les cônes de vue. Ainsi, la partie du massif des Grads où se trouvent le site classé Natura 2000, les berges de la Véronne, les parcs des châteaux, et les abords des sites sont classés NP non constructibles.

Toutefois, certains espaces situés dans des perspectives visuelles remarquables sont classés en A agricoles. L'installation de bâtiments agricoles (serres, silos, hangars,...) dans ces espaces pourrait nuire et dégrader la qualité des vues. En ce sens, le règlement du PLU devrait pouvoir empêcher dans ces zones la possibilité de construire (instituer des zones agricoles inconstructibles).

Le PLU pourrait prévoir la préservation des éléments de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5, 7° alinéa, et être complété par un inventaire et un plan faisant apparaître les parcs, alignements d'arbres, puits, murets, fermes,....

En outre, le règlement du PLU autorise l'installation en toiture de panneaux solaires dans les zones UAp. Or, le règlement de l'AVAP de la zone S1a du bourg castral interdit la mise en place dans ce secteur de panneaux solaires et thermiques sur les toitures.

Les règles de hauteur et d'implantation des constructions dans le règlement du PLU, sont conformes à l'objectif de l'AVAP de préserver les alignements et les silhouettes bâtis.

L'article 11 du règlement du PLU est peu développé. Toutefois, les règles ne sont pas en opposition avec celles de l'AVAP qui sont plus précises et exhaustives en particulier pour le secteur du bourg médiéval qui nécessite une protection renforcée.

8 - La prise en compte du développement durable dans le contenu du dossier de l'A.V.A.P. :

Le développement durable correspond à la gestion rationnelle des ressources humaines, naturelles et économiques, visant à satisfaire les besoins fondamentaux de l'humanité. Le développement durable reprend plusieurs conditions : conservation de l'équilibre général, respect de l'environnement, prévention de l'épuisement des ressources naturelles, diminution de la production des déchets et enfin rationalisation de la production et de la consommation d'énergie.

Le climat :

Le climat dans le massif du Coiron est contrasté et se trouve à la convergence de masses d'air d'origine océanique (Ouest), continentales froides (Nord et Est), et méditerranéenne, en provenance du Sud, elles peuvent être chaudes et chargées d'eau.

Le climat est également différent dans les trois zones de relief de la commune et la position par rapport aux vents dominants (relief plus marqué au Sud qui correspond aux piémonts du massif du Coiron où les gelées hivernales sont plus importantes).

La pluviométrie :

Les précipitations sont réparties sur un petit nombre de jours qui se concentrent de début septembre à mi-décembre (avec un maximum en octobre), puis de mars à mai. Les moyennes autour d'Aubenas vont de 800 à 1 200 mm/an et 854 mm à Bourg Saint-Andéol.

Les températures :

Les températures moyennes annuelles sont de 8 à 9° C sur le rebord cévenol et sur le plateau du Coiron, avec 50 jours/an de gelées sur le plateau basaltique.

L'ensoleillement :

La durée d'insolation annuelle avoisine les 2500 heures.

Le régime des vents :

Le vent du nord (mistral) peut être violent, principalement en vallée du Rhône, pouvant occasionner des abaissements de température soudains et durables.

Les qualités du tissu urbain et la densité du bâti :

Le bourg historique et les hameaux se caractérisent par un bâti très dense et compact.

La trame parcellaire et l'implantation des constructions, avec des alignements et des continuités, favorisent une économie d'espace et une limitation des déperditions thermiques.

En secteur paysager, l'orientation traditionnelle au sud de la façade principale avec une façade nord peu ou pas percée, permet de favoriser les apports solaires.

Le bâti forme des îlots fermés disposant de cours qui protègent en partie des effets du vent et des pluies battantes.

Les orientations des maisons découlent de la forme du réseau viaire et du découpage foncier. Les habitations situées en limite Nord et Sud sont plus avantageuses à la fois pour l'apport lumineux et la ventilation.

Les logements traversants situés entre une rue, et disposant d'une cour ont une bonne ventilation pouvant être améliorée par la présence d'éventuels conduits de cheminées.

Le bâti traditionnel, dans une volumétrie simple offre les avantages suivants :

- une inertie thermique avec une forte capacité de stockage de la chaleur par période de grand froid et de maintien de la fraîcheur quand les températures extérieures sont caniculaires.
- un grenier en tampon avec l'extérieur,
- des murs épais en moellons d'extraction locale, présentant une forte inertie thermique,
- l'utilisation de bois d'essences locales pour les planchers, les menuiseries extérieures,
- la présence de volets de contrevent sur les baies, en régulation des apports solaires et des températures. Autant de dispositions passives qu'il convient de relever comme éléments constitutifs d'un bâti à caractère patrimonial et véritablement durable.

L'utilisation de matériaux de construction traditionnels :

Les travaux d'entretien du bâti existant doivent être réalisés dans le respect des techniques traditionnelles. Les matériaux utilisés seront prioritairement d'extraction locale.

La réhabilitation du bâti ancien et l'amélioration de la performance énergétiques des bâtiments :

La réglementation thermique 2012 est entrée en vigueur le 1er janvier 2013 pour les bâtiments à usage d'habitation. A partir de cette date, tous les nouveaux bâtiments doivent avoir une performance énergétique élevée, avec une consommation de 50 kWh.EP/m²/an.

La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine doivent orienter les choix techniques retenus en adéquation avec la qualité du bâti concerné.

La réduction de la consommation énergétique dans le bâti ancien doit prendre en compte les caractéristiques propres à chacune des constructions, en termes d'implantation, d'environnement mais aussi de conception et d'identité patrimoniale, et ce afin de contribuer à une réhabilitation durable du parc bâti ancien.

Pour les murs appareillés en pierre laissée apparente et lorsque les joints nécessitent une restauration afin d'améliorer la qualité de l'isolation, les nouveaux joints seront réalisés conformément aux prescriptions du règlement.

Dans le cas des façades initialement recouvertes d'un enduit, l'amélioration de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pourra être réalisée grâce notamment à l'application d'un enduit fibré 100 % organique sans ciment avec une résistance aux chocs nettement supérieure à celle des enduits hydrauliques, insensible aux intempéries et aux variations dimensionnelles du support. Les façades pourront être également revêtues par une solution d'enduit minéral épais mono-couche.

Pour les façades en pierre apparente, l'isolation thermique se fera par l'intérieur (ITI) grâce à l'application d'une solution d'enduit minéral mono-couche, constitué par un mélange de liants (ciments, chaux) et d'extraits de matériaux naturels, de charges silico-calcaires et pigments inertes, additifs et adjuvants.

Teintés dans la masse, les mortiers d'enduits minéraux de parement s'adaptent aux maçonneries anciennes et les respectent. Ils permettent de réparer les fissures, de remettre à neuf les enduits et même de restaurer les façades de bâtiments historiques.

Les mortiers de restauration de la pierre répondent aux besoins spécifiques de la réparation et de la reconstitution de tous types de pierres naturelles. La dureté, la porosité, l'aspect et les couleurs s'harmonisent aux principaux coloris et propriétés des pierres régionales.

La technicité de certains produits permet une application en forte épaisseur et reproduit les conditions similaires de sculpture et de façonnage de la pierre de taille.

L'utilisation d'huissieries nouvelles performantes et adaptées au caractère architectural de l'édifice, permettra également d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments.

Les énergies renouvelables :

L'harmonie des toitures en tuile canal ronde de couleur rouge patinée, contribue à la qualité des silhouettes bâties et des vues pittoresques. En conséquence, l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, de par leur matière et leur couleur, pourrait porter atteinte à l'unité des fronts bâtis.

Les panneaux solaires et thermiques sont interdits sur les toitures du bourg médiéval et il en est de même pour les petites éoliennes domestiques. Les qualités intrinsèques du bâti ancien réduisent la nécessité d'utiliser ces techniques.

Les aménagements urbains :

Le traitement des sols, les ouvrages de clôture doivent également privilégier les matériaux locaux mis en oeuvre de façon traditionnelle, avec un souci particulier pour maintenir ou restituer la perméabilité des sols.