



Commune de CHOMÉRAC

# Plan Local d'Urbanisme

## 3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Modification n°2 approuvée le 25 septembre 2025*



---

- **GÉONOMIE**

309 rue Duguesclin  
69007 LYON

Tél: 04.72.04.93.83 - Fax: 04.72.04.93.88

E.mail: [contact@geonomie.com](mailto:contact@geonomie.com)

- **ACT'études**

5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE

Tél/fax: 04.72.71.89.35

E.mail: [contact@act-etudes.com](mailto:contact@act-etudes.com)

---

# SOMMAIRE

<i>Préambule</i> .....	1
<b>1. Principes d'aménagement et objectifs généraux recherchés au sein des OAP de Chomérac</b> .....	3
1.1/Une urbanisation respectant un schéma d'ensemble .....	3
1.2/Densité minimum .....	3
1.3/Forme urbaine, typologie de l'habitat et implantations des constructions .....	3
1.4/Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain .....	6
1.5/Intégration paysagère des clôtures .....	8
1.6/Végétation existante .....	8
1.7/Performance énergétique et environnementale .....	8
1.8/Gestion durable de l'eau .....	9
<b>2. OAP «aménagement» à Chomérac</b> .....	10
2.1/OAP «aménagement» n°1 : Molière .....	11
2.2/OAP «aménagement» n°2 : Quartier Grangeasse .....	15
2.3/OAP «aménagement» n°3 : Bourg, route de Privas .....	19
2.4/OAP «aménagement» n°4 : Quartier de la Vialatte .....	23
2.5/OAP «aménagement» n°5 : Quartier de Serre Marie .....	29
<b>3. OAP «densité» à Chomérac</b> .....	32
3.1/OAP «densité» n°1 : Bellevue 1 .....	33
3.2/OAP «densité» n°2 : Bellevue 2 .....	33
3.3/OAP «densité» n°3 : Quartier de la Vialatte .....	34
3.4/OAP «densité» n°4 : Quartier de Feniol .....	35

---



## PRÉAMBULE

### PORTÉE RÉGLEMENTAIRE

#### **Extrait de l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme**

*«Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.»*

Les demandes d'autorisation d'urbanisme, sur un des secteurs concernés par une OAP, devront être compatibles avec ces dernières et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Chomérac portent sur l'aménagement :**

- **des gisements fonciers de taille significative situés en zone U,**
- **des gisements fonciers de taille significative et des zones d'extension urbaine situés en zone AU.**

## DÉCLINAISON DES OAP DANS LE DOCUMENT DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles traduisent le projet de développement urbain de la commune exprimé au sein du PADD. Elles définissent :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage de la voirie, la localisation des espaces collectifs, l'implantation des constructions, les éléments paysagers à créer ou préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place...
- d'autre part, une programmation logements, c'est-à-dire le nombre de logements et éventuellement la typologie de logements souhaitée (locatifs, accession, lots libres) mais également la densité et les formes urbaines à respecter.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis :

### • **Les OAP Aménagement**

Ces OAP concernent les zones d'extension de l'habitat et les secteurs de plus de 4000 m<sup>2</sup> présentant un intérêt stratégique en termes de localisation ou de potentiel de densification. Des esquisses ont alors été réalisées par zone de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc);
- programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc);
- principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc);
- modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc).

### • **Les OAP Densité**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP «densité» sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs potentiels de subdivision parcellaire.

Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire.

Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

**Au sein du PLU de Chomérac ont été retenues :**

- **4 OAP «aménagement» à vocation résidentielle**
- **1 OAP «aménagement» à vocation économique**
- **4 OAP «densité»**

# 1. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX RECHERCHÉS AU SEIN DES OAP DE CHOMÉRAC

## 1.1. UNE URBANISATION RESPECTANT UN SCHÉMA D'ENSEMBLE

Les secteurs faisant l'objet d'une OAP Aménagement devront faire soit l'objet d'une opération d'ensemble, soit une urbanisation par phase, suivant les différentes zones AU.

Les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des réseaux existants ainsi que les extensions et annexes des constructions préexistantes sur le secteur pourront être autorisés indépendamment de la réalisation de l'OAP, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence du schéma d'ensemble du secteur concerné.

Certaines OAP prévoient la possibilité d'urbaniser par tranches, selon les différentes zones AU.

Pour les secteurs concernés par cette mesure, l'urbanisation pourra être réalisée par le biais d'une ou plusieurs tranches identifiées au sein de l'OAP, les autres tranches pouvant être aménagées lors d'une opération ultérieure.

L'OAP pourra définir un phasage pour l'aménagement du secteur à respecter. Dans le cadre d'une réalisation par tranches, les principes d'aménagement de l'OAP devront être respectés, particulièrement pour les principes de dessertes. L'aménagement d'une tranche ne devra en aucun cas bloquer la réalisation des tranches suivantes.

## 1.2. DENSITÉ MINIMUM

Chaque OAP indique une densité minimum. Il s'agit d'un nombre prévisionnel de logements attendus, exprimé par le biais d'une densité (logements par hectare) et d'un nombre minimal de logements. Le programme de construction de la future opération devra respecter ce nombre minimum de logement à produire. Dans le cadre du rapport de compatibilité des OAP avec les opérations de constructions, une certaine souplesse sera tolérée d'environ 15%.

Par exemple, sur une OAP avec obligation de construire 20 logements.

- Cas n°1 : le projet comporte 26 logements → projet compatible avec l'OAP
- Cas n°2 : le projet comporte 17 logements → tolérance de 15% respectée, projet compatible avec l'OAP
- Cas n°3 : le projet comporte 16 logements → seuil de tolérance dépassé, le projet n'est pas compatible

## 1.3. FORME URBAINE, TYPOLOGIE DE L'HABITAT ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans un souci de mixité sociale et générationnelle et afin de répondre aux différents besoins des habitants, les programmes de construction devront favoriser la diversification des logements en mixant, quand cela est possible, différents types de logements.

De manière globale et pour l'ensemble des formes urbaines, les constructions observeront une orientation principale perpendiculaire ou parallèle aux axes de voiries qui desservent les secteurs.

Les constructions seront réalisées de telle sorte à éviter les remblais et déblais, par l'inscription dans la pente du bâti (principal et annexe) et de ses accès.

### Habitat individuel pur :

Les constructions seront implantées sur le premier tiers de la parcelle que ce soit depuis une des limites séparatives ou de l'emprise publique, de telle sorte à libérer un espace d'agrément confortable.

Image de référence d'habitat individuel



La Chapelle des Marais (44) - 16 lgts/ha

### **Habitat individuel-groupé :**

- les parcelles en lanières, perpendiculaires à la voirie, seront privilégiées de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone (de façade principale à façade principale);
- l'implantation du bâti se fera de manière à libérer un espace d'agrément privatif confortable ce qui implique une implantation du bâti en milieu de parcelle proscrite, au profit d'une implantation sur le premier tiers de la parcelle (depuis la voirie ou depuis la limite de fond de parcelle);
- les espaces d'agrément seront localisés de préférence avec une orientation sud afin de bénéficier des durées d'ensoleillement les plus longues;
- l'habitat individuel-groupé formera un front bâti continu;
- les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative et auront au moins un mur en mitoyenneté.

### Images de référence d'habitat individuel-groupé



*Chavanod (74)*



*Francin (73)*



*Beaucouzé (49)*

### **Habitat intermédiaire ou petit collectif:**

- il sera conçu en s'inspirant de la morphologie urbaine des tissus anciens et/ou d'origine agricole, en cohérence avec le contexte alentour;
- il prendra la forme d'un R+2+combles;
- chaque logement devra disposer d'un espace extérieur privé significatif, sous forme de jardins ou de balcons/terrasses (au moins 6 m<sup>2</sup>).

### Images de référence d'habitat intermédiaire et petit collectif



La Terrasse (38)



La Baume-Cornillane (26)

### **Découpage parcellaire et implantation des constructions:**

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privés.

Les parcelles proposées, particulièrement dans le cas de l'habitat individuel-groupé, seront pour la plupart plus longues que larges de manière à limiter les vis-à-vis au cœur de la zone.

L'implantation des constructions se fera de manière à libérer un espace d'agrément confortable. Elle devra respecter les principes suivants:

- proscrire l'implantation des constructions au centre de la parcelle,
- implanter le bâti au plus proche de deux limites parcellaires afin de dégager un large espace d'agrément.

Cette implantation devra s'accompagner d'une réflexion quant à l'agencement interne du bâti en privilégiant les espaces de vie sur la façade «calme» de la construction.

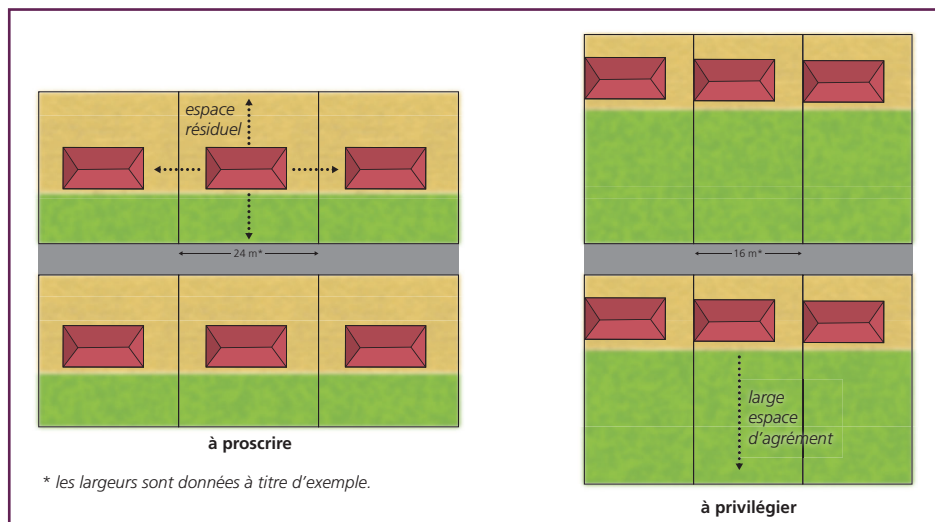


Schéma de principe (non opposable)

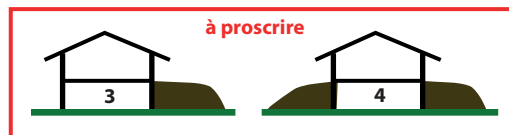
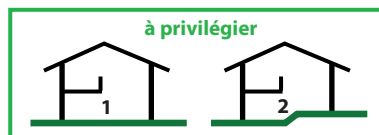
## 1.4. ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT DU BÂTI SUR LE TERRAIN<sup>1</sup>

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

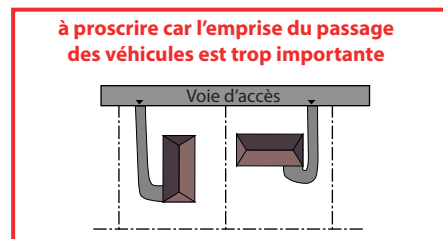
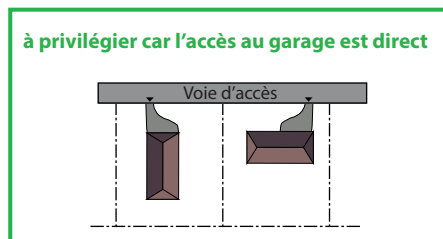
### Adaptation des constructions au terrain plat :

Dans un contexte de plaine, le remodelage du terrain est à éviter. Les décaissements, les murs de soutènement et les remblais sont inadaptés.

Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente. Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.



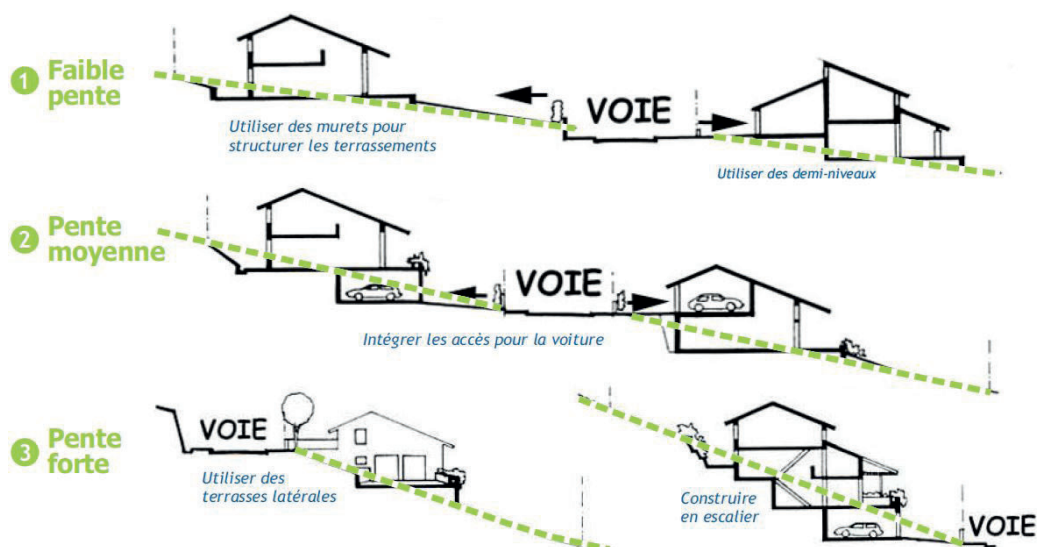
La position du garage par rapport aux accès du terrain est à prendre en compte afin d'éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.



L'implantation de la construction sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement (orientation des constructions voisines). Dans la majorité des cas, le faitage des constructions est parallèle à la voie, mais des exceptions peuvent être admises si l'architecture traditionnelle locale présente une autre implantation ou si un parti architectural fort le justifie.

### Adaptation des constructions au terrain en pente :

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet. Les schémas suivants présentent quelques solutions adaptées aux différents types de pente.

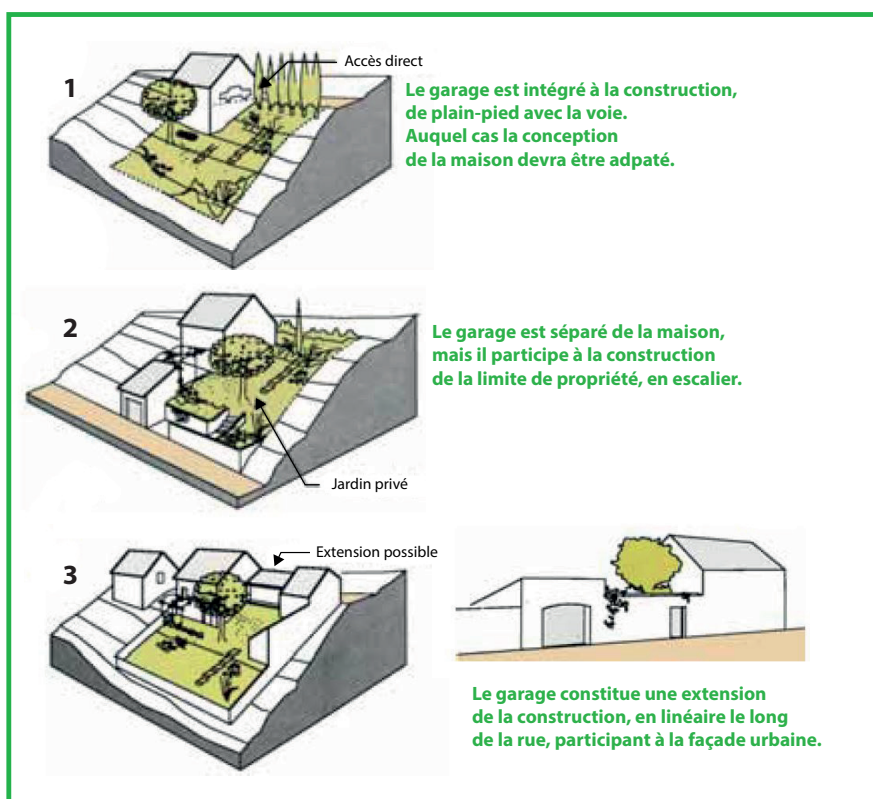


1 - Source : Comment aborder le permis de construire - CAUE du Tarn

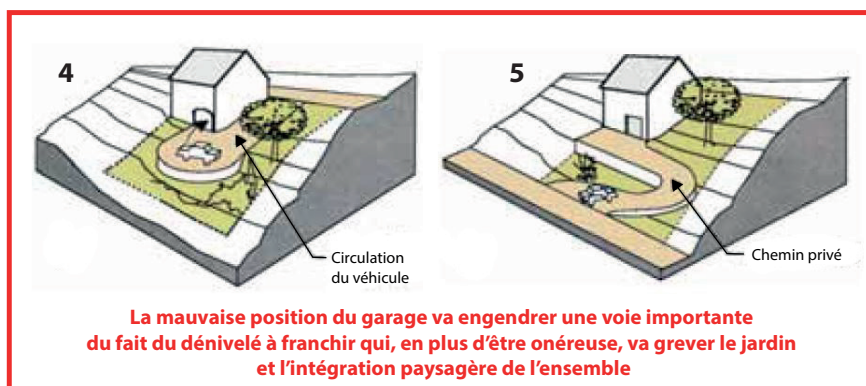
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement). Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire,
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain. Les garages doivent être situés au même niveau que la voie d'accès,
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Les schémas 1, 2 et 3 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes.



Les schémas 4 et 5 n'apportent pas de solution satisfaisante.



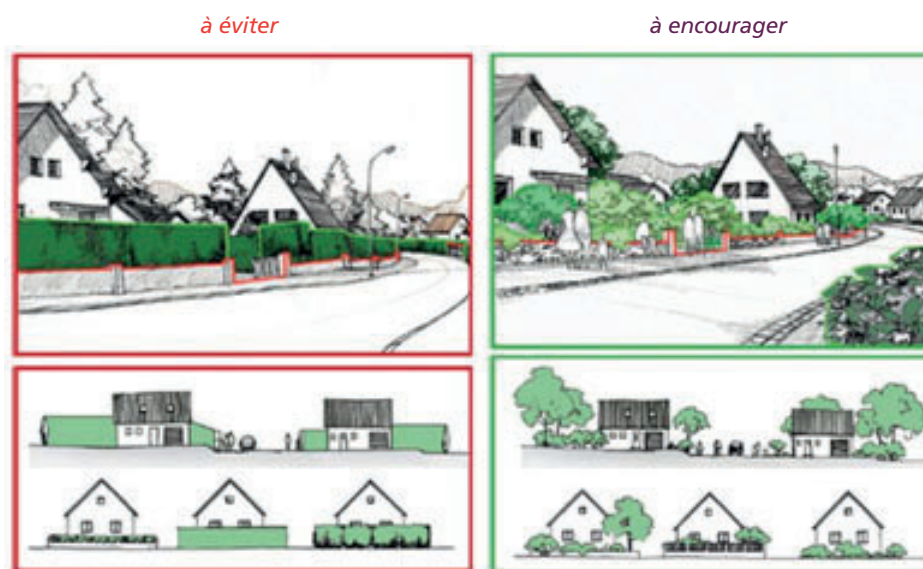
L'ensemble de ces prescriptions s'applique à tout type de formes urbaines et typologies d'habitat (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire et collectif).

## 1.5. INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les espaces collectifs participent au paysage urbain, un soin particulier devra leur être apporté. Les clôtures ne devront pas créer un effet d'enfermement mais devront au contraire permettre un paysage ouvert et diversifié.

Dans le cas d'un front bâti continu sur rue, les clôtures entre la construction et la voie publique sont interdites.

Les haies seront constituées d'essences variées et locales. Elles seront composées d'espèces à feuilles persistantes et caduques excluant les conifères et les lauriers.



*Maintien d'une bonne qualité paysagère à travers les clôtures*

## 1.6. VÉGÉTATION EXISTANTE

Dans un but de préservation de la biodiversité, l'abattage des arbres devra être réalisé hors périodes printanière et estivale, qui correspond à la période de reproduction de l'avifaune : entre fin août et mi-mars.

## 1.7. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

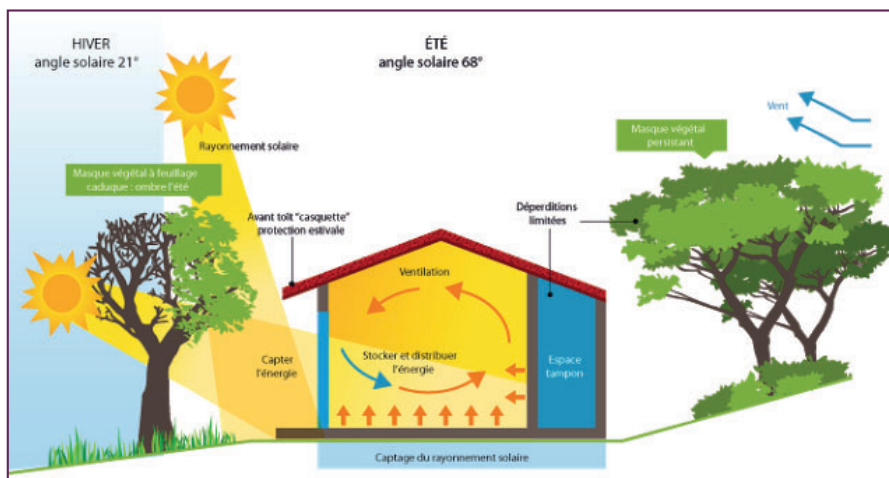
La définition de la forme urbaine des constructions prendra en compte le tissu bâti environnant tout en poussant vers un habitat faiblement consommateur en énergie fossile.

Les nouvelles constructions respecteront la réglementation en vigueur (RT2012) et s'engageront résolument vers les constructions passives (objectif 2020).

Ainsi le PLU encourage :

- l'intégration des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et/ou petit éolien) pour toute nouvelle construction,
- l'implantation des constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil,...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc,
- un habitat dont la consommation d'énergie sera maîtrisée (isolation performante, système de chauffage et ventilation adapté,...)

Le projet devra prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.



Principe de base d'une conception bioclimatique ([www.e-rt2012.fr](http://www.e-rt2012.fr))

## 1.8. GESTION DURABLE DE L'EAU

Les eaux pluviales «privatives» seront traitées à la parcelle dans la mesure où la nature du sous-sol le permet et que cela ne générera pas d'incidences sur les constructions en aval. Dans le cas contraire elles seront gérées de manière collective, comme les eaux de voiries.

Les eaux de voiries (et éventuellement les «trop-pleins» des eaux privées) seront récupérées et gérées soit dans le réseau d'eaux pluviales (s'il est existant ou créé) ou en partie basse de la zone. Des ouvrages paysagers assureront une temporisation et limitation du débit de fuite de la zone (aménagements paysagers le long des voiries, bassin de rétention,...).

D'autres principes de gestion alternative des eaux pluviales pourront être utilisés (collecte par noues, ouvrage de surverse...) si leur pertinence est démontrée.

L'imperméabilisation des surfaces devra être limitée à leur strict minimum et l'utilisation de matériaux de surfaces drainant permettant une infiltration naturelle est fortement conseillée.

Une gestion optimale de l'eau sera recherchée au sein de chaque nouvelle opération :

- système de récupération des eaux pluviales dans l'habitat,
- système des économiseurs d'eau,
- etc.



Illustrations exposition gestion des eaux pluviales (Tarnos - [www.sophie-anfray.fr](http://www.sophie-anfray.fr))

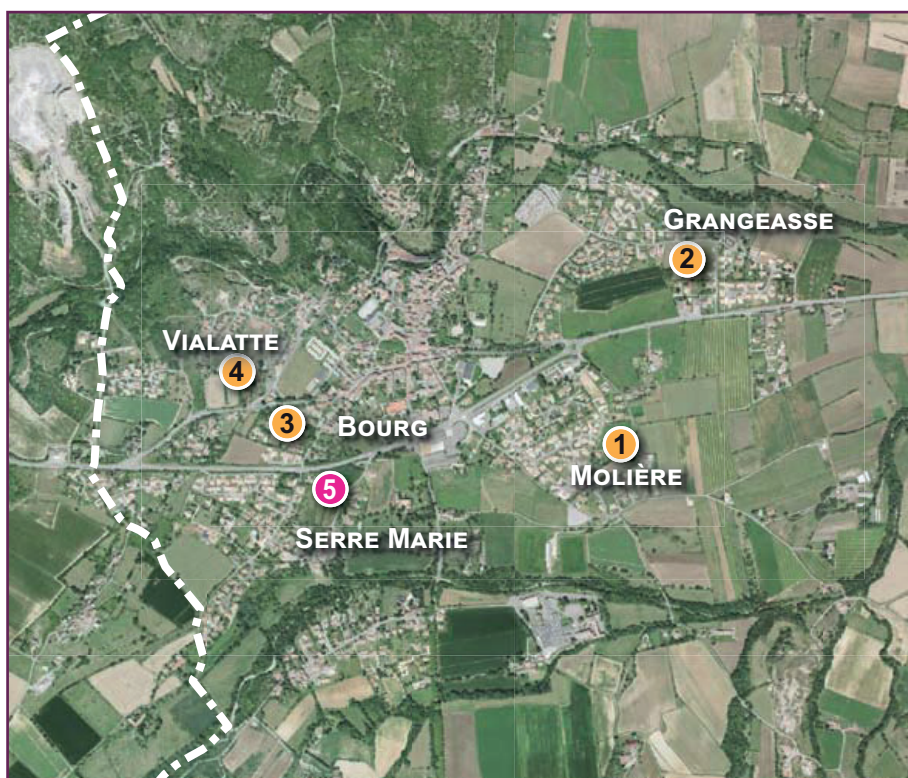
## 2. OAP «AMÉNAGEMENT» À CHOMÉRAC

Quatre OAP à vocation résidentielle et une OAP à vocation d'activité faisant l'objet d'un schéma d'aménagement ont été réalisées sur le territoire communal de Chomérac

Localisation	N° du site	Type de zone	Superficie	Densité minimale pressentie	Destination
Molière	1	AU	1,35 ha	22 lgts/ha	Habitat
Grangeasse	2	AU	1,10 ha	25 lgts/ha	Habitat
Bourg	3	AU	0,45 ha	24 lgts/ha	Habitat
Vialatte	4	AU	3,70 ha	30 lgts/ha	Habitat
Serre Marie	5	AUi	0,99 ha	NC	Activités économiques

Les secteurs n°1, 2 et 3 correspondent à des dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le secteur 4 correspond à une zone d'extension de l'habitat permettant de raccrocher le lieu-dit de la Rose au Centre-Bourg. Le secteur 5 correspond à la création d'une zone d'activités.

Les quatre zones à vocation d'habitat représentent une superficie totale de 6,6 ha. La densité moyenne pressentie pour l'ensemble est de 27 lgts/ha.



## 2.1. OAP «AMÉNAGEMENT» N°1 : Molière

**Localisation :** au sud de la RD2 et du bourg, au sein d'une dent creuse en limite de l'enveloppe urbaine, en continuité d'un habitat pavillonnaire

**Superficie :** 1,35 ha

**Type de zone :** AU

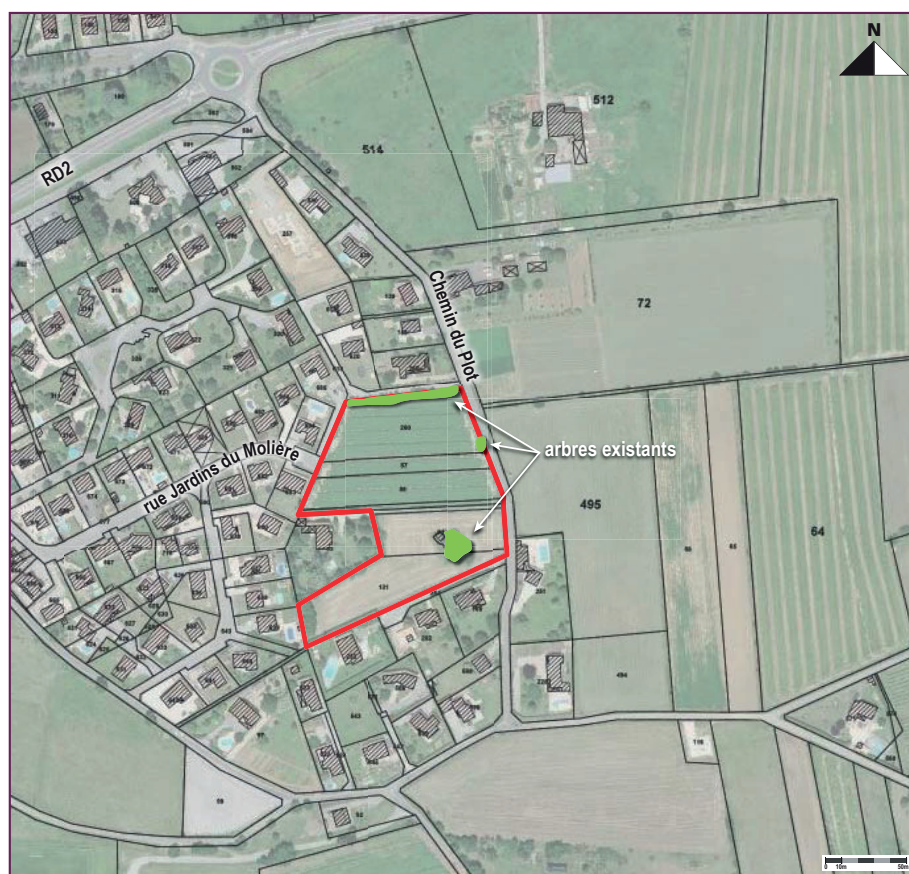
**Destination de la zone :** Habitat

### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, se compose de prairie agricole encore exploitée mais très contrainte par l'urbanisation alentour.

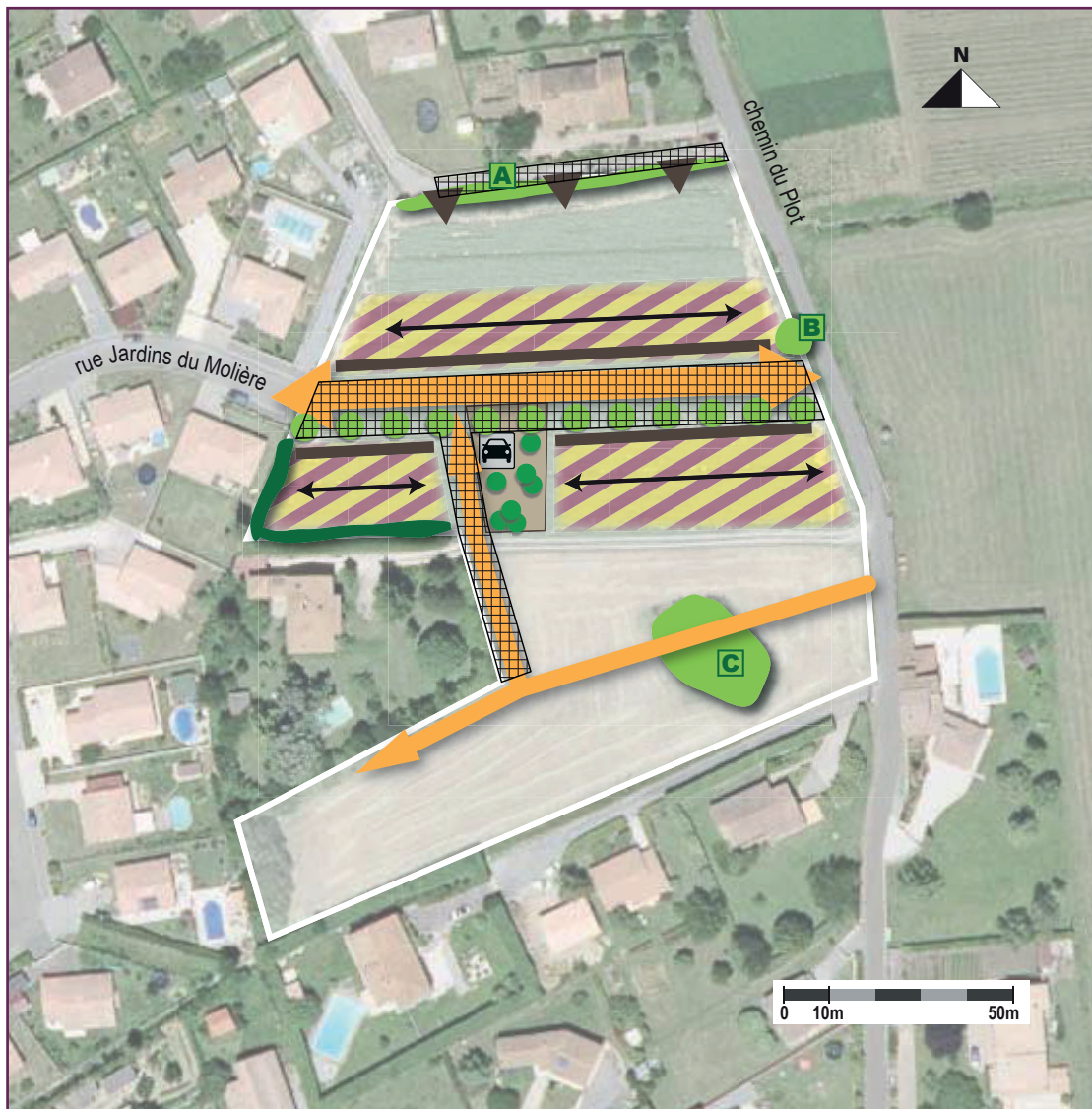
La zone présente un terrain plat, bordé par un alignement d'arbre au nord et de quelques spécimens isolés.

Le site est longé à l'est par une route communale (le chemin du Plot), permettant l'accès à la zone. Une connexion est également possible à l'ouest de la zone, avec le lotissement de la Plaine, grâce à la rue Jardins du Molière qui débouche en impasse sur la zone. Une voie privée borde le nord du site.



Secteur concerné par l'OAP n°1 - Molière

## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	axe de desserte principale		orientation du bâti (sens de faitage)
	axe de desserte secondaire		front bâti à créer
	mail piéton à créer		espace collectif et paysager
	localisation préférentielle de l'habitat intermédiaire et/ou individuel-goupé		végétation à préserver
	accès aux logements		coupure végétale à créer
	localisation préférentielle du stationnement visiteur		emplacements réservés inscrits au PLU

## A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité globale: 22 lgts/ha (La densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 30 dont 21 en opération a et 9 en opération b

Formes urbaines représentées:

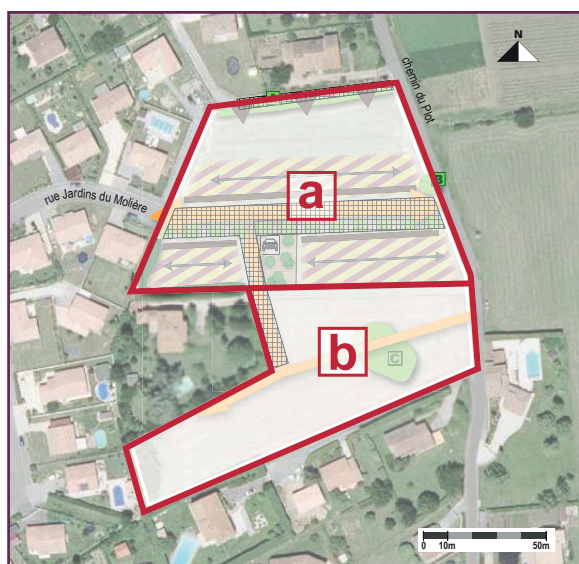
- Habitat intermédiaire (50 lgts/ha) - au moins 30% de l'opération a
- Habitat individuel-groupé (25 lgts/ha) - au moins 50% de l'opération a
- Habitat individuel (15 lgts/ha)

Typologie: . Au moins 30% de T2 et/ou T3 en opération a  
. Au moins 20% de logement locatif en opération a

## B/MODALITÉ D'URBANISATION

L'aménagement de la zone pourra s'aménager selon deux opérations réalisées indépendamment l'une de l'autre, correspondant aux deux zones AU, mais devant permettre la réalisation du schéma d'ensemble.

Superficie: . Opération a : 0,77 ha  
. Opération b : 0,58 ha



Phasage possible

## C/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

La desserte principale de la zone se fera par la création d'une voie connectant le lotissement à l'ouest (rue des Jardins du Molière) et le Chemin du Plot. Une desserte secondaire s'opérera par le biais d'une voirie connectée entre le chemin du Plot et la voie de desserte principale au sud de la zone, et par le biais de la voie existante au nord.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les objectifs suivants:

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

La voie de desserte principale sera nécessairement à double sens. Elle sera accompagnée d'un large mail piéton.

Les voies en impasse devront être limitées à la desserte de l'extrémité sud-ouest de la zone.

## **D/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée, avec la représentation a minima d'habitat individuel-goupé (25 logements/ha) et d'habitat intermédiaire (50 logements/ha).

Ces formes urbaines devront se retrouver prioritairement le long de la voie de desserte principale afin de structurer la rue. La répartition des différentes formes urbaines sur le reste de la zone se fera selon la volonté de l'aménageur, sans pour autant pouvoir être uniquement de l'habitat intermédiaire.

Les façades les plus longues des constructions devront être orientées parallèlement à cette voie. De plus, les constructions localisées le long de la voie de desserte principale et du mail piéton devront respecter un front bâti inscrit au schéma d'aménagement.

Un espace commun sera créé à l'intersection de la voie principale et de la voie secondaire desservant le sud de la zone. Cet espace devra être paysager et réservera un espace de rencontre et une zone de stationnement pour les visiteurs. L'aménageur réfléchira à un point de ramassage des ordures ménagères mutualisé pour les constructions implantées autour de la voie de desserte principale. L'aménagement de la zone devra également comporter une zone réservée au tri (point d'apport volontaire).

L'ensemble de ces équipements devront faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité (matériaux de qualité, végétalisation, etc).

L'espace de convivialité devra représenter au moins la moitié de la surface totale de l'espace commun. Cet espace devra se raccrocher directement au mail piéton. Ce dernier devra être d'une largeur confortable et se différencier d'un «simple trottoir». Il sera notamment accompagné d'une trame verte composée d'arbres d'alignement et de haies basses.

La végétation présente sur ou en bord du site devra être préservée. Cependant, la bande de végétation A pourra faire l'objet de coupe ponctuelle afin de permettre les accès aux logements depuis la voie au nord.

De même que pour le bosquet C, il s'agira de conserver uniquement les spécimens les plus intéressants d'un point de vue écologique ou sanitaire.

Enfin, une haie devra être créée à l'ouest, entre les constructions existantes et la zone d'habitat un peu plus dense (individuel-goupé ou intermédiaire).

## 2.2. OAP «AMÉNAGEMENT» N°2: Quartier Grangeasse

**Localisation:** au nord de la RD2 et à l'est du bourg, au sein d'une dent creuse, entouré d'un habitat pavillonnaire

**Superficie:** 1,10 ha

**Type de zone:** AU

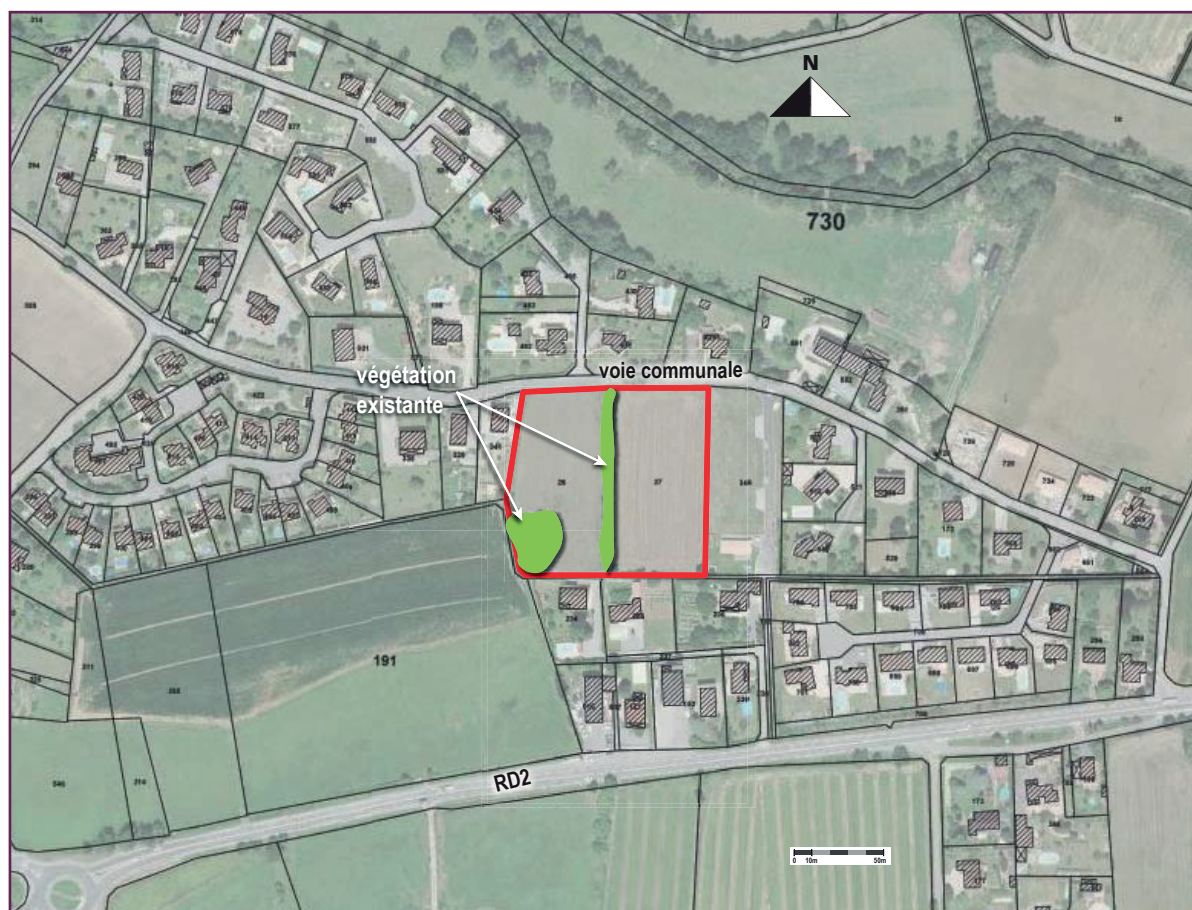
**Destination de la zone:** Habitat

### États des lieux:

Le site, desservi par l'assainissement collectif, correspond à une parcelle agricole encore exploitée mais très contrainte par l'urbanisation alentour.

La zone présente un terrain plat, séparé en deux par une haie bocagère opaque.





Le site est longé au nord par une voie communale permettant l'accès à la zone.



Secteur concerné par l'OAP n°2 - Quartier Grangeasse

## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



-  axe de desserte (à sens unique)
-  cheminement doux sécurisé
-  secteur mixte d'habitat individuel-groupe et intermédiaire
-  masque végétal à préserver ou recréer

## A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité globale: 25 lgts/ha (La densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 27 dont 13 en opération a et 14 en opération b

Formes urbaines représentées:

- Habitat intermédiaire (50 lgts/ha) - au moins 15% sur chaque opération
- Habitat individuel-groupé (25 lgts/ha)

Typologie: . Au moins 30% de T2 et/ou T3 sur chaque opération

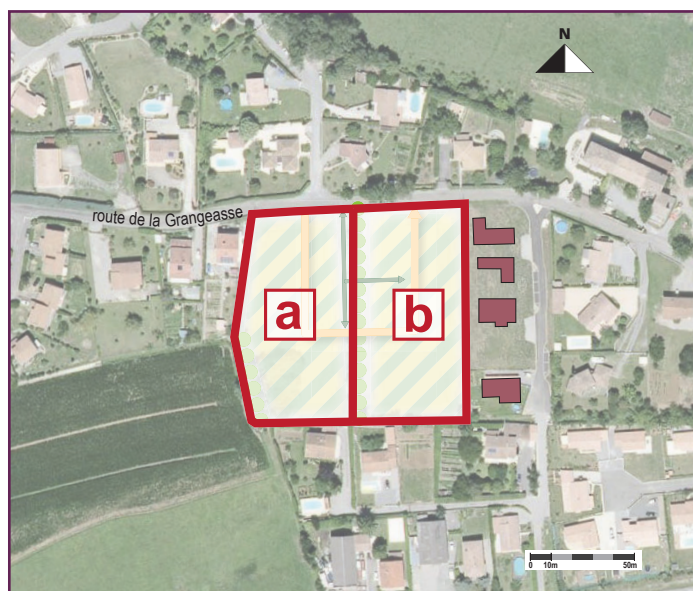
. Au moins 20% de logement locatif sur chaque opération

## B/MODALITÉ D'URBANISATION

L'aménagement de la zone pourra s'aménager selon deux opérations (a et b), correspondant aux deux zones AU, réalisées indépendamment l'une de l'autre, mais devant permettre la réalisation du schéma d'ensemble. L'urbanisation de la zone «b» ne pourra être réalisée qu'une fois l'urbanisation de la zone «a» réalisée.

Superficie: . Opération a : 0,54 ha

. Opération b : 0,56 ha



Phasage possible

## C/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

La desserte principale de la zone se fera par la création d'une voie traversante en forme de U avec deux accès depuis la route de la Grangeasse au nord, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. La voie de desserte principale sera à sens unique avec l'entrée depuis la route de la Grangeasse sur la partie nord-ouest et la sortie sur la route de la Grangeasse sur la partie nord-est, comme indiqué sur le schéma d'aménagement. Elle sera accompagnée d'espaces de circulation sécurisés pour les piétons et d'une voie dédiée aux cycles.

Les voies devront être dimensionnées dans l'objectif de réduire au maximum la largeur de la chaussée et aménagées selon les objectifs suivants:

- limiter la vitesse de circulation,
- favoriser la convivialité des espaces,
- partager la voie entre automobilistes, cyclistes et piétons de manière sécurisée,
- réduire l'emprise de la voirie et les surfaces imperméabilisées.

Un cheminement doux sécurisé reliera la route de la Grangeasse au nord à la nouvelle voie de desserte au sud en longeant en partie la haie bocagère séparant la zone en deux comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Un autre cheminement doux sera créé au centre de la zone selon un axe est-ouest et permettra de rejoindre la partie est de l'axe de desserte principale à partir du cheminement doux créé le long de la haie bocagère.

#### **D/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée avec la représentation d'habitat intermédiaire (50 logements/ha) et individuel-groupé (25 logements/ha) répartis sur l'ensemble de la zone.

La voie de desserte principale, qui offrira une largeur confortable aux circulations douces et piétonnes, sera accompagnée d'un traitement paysager de qualité (alignement d'arbres, haie basse, bande enherbée, etc).

L'aménagement de la zone devra préserver le masque végétal créé par la haie bocagère partageant la zone en deux ainsi que sur la limite sud-ouest, entre l'habitat et les espaces agricoles. La végétation présente sera soit préservée si elle est en bonne santé, soit remplacée par des essences locales uniquement et recréant le même effet de coupure verte.

### 2.3. OAP «AMÉNAGEMENT» N°3: Bourg, route de Privas

Localisation : à l'ouest du bourg, proximité du futur pôle médical

Superficie : 0,45 ha

Type de zone : AU

Destination de la zone : Habitat

#### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, correspond à des terres labourées et des surfaces enherbées. Aucun enjeu agricole n'a été identifié, l'exploitation de la parcelle est même assez défavorable à l'exploitation car encadré par l'urbanisation.

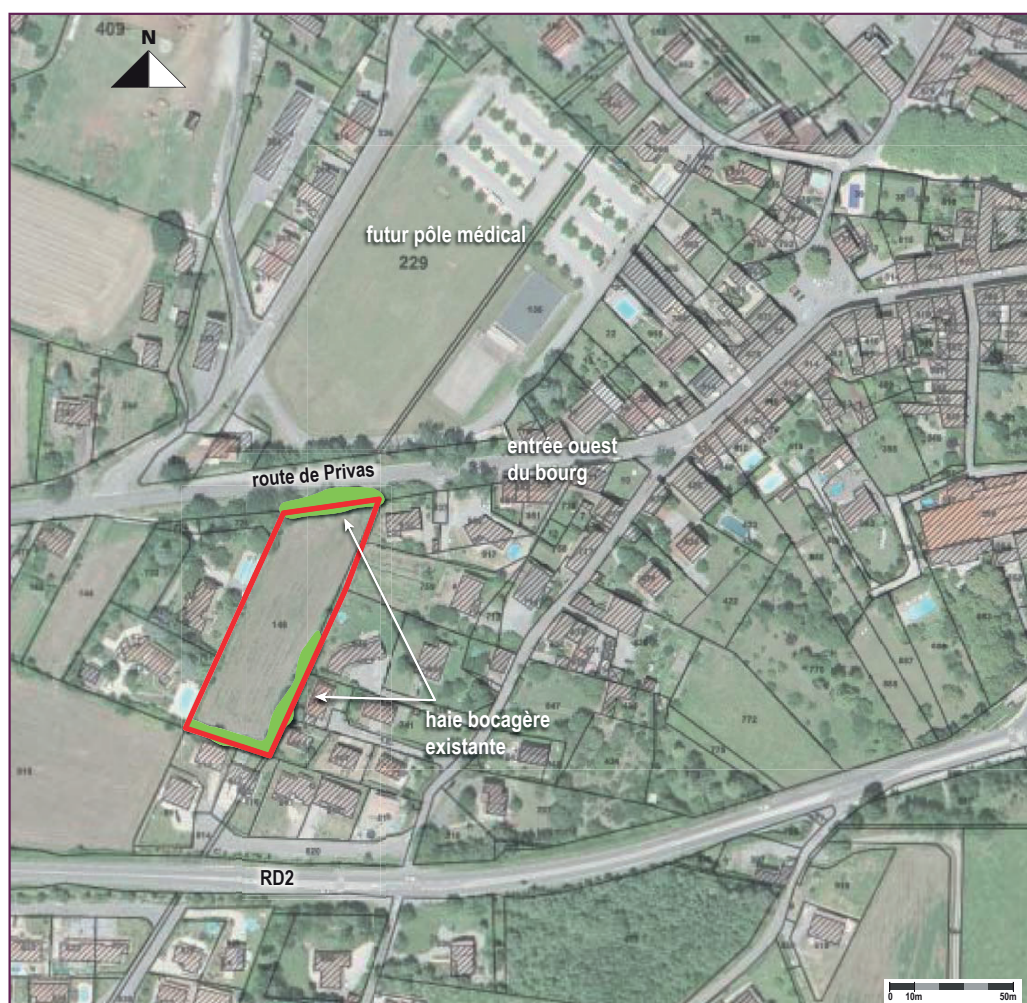
La zone présente un terrain plat, desservi au nord par la route de Privas et situé à moins de 100 mètres de l'entrée ouest du bourg et à moins de 500 mètres du centre. Le terrain se situe en contrebas de la route, d'une hauteur un peu inférieure à un niveau. Le site se compose d'une parcelle en longueur partant de la route de Privas.



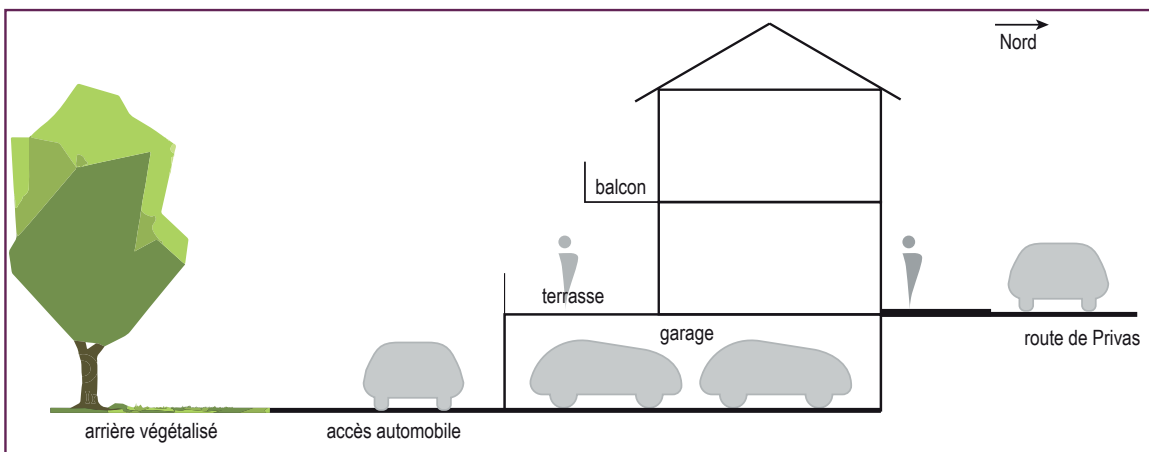
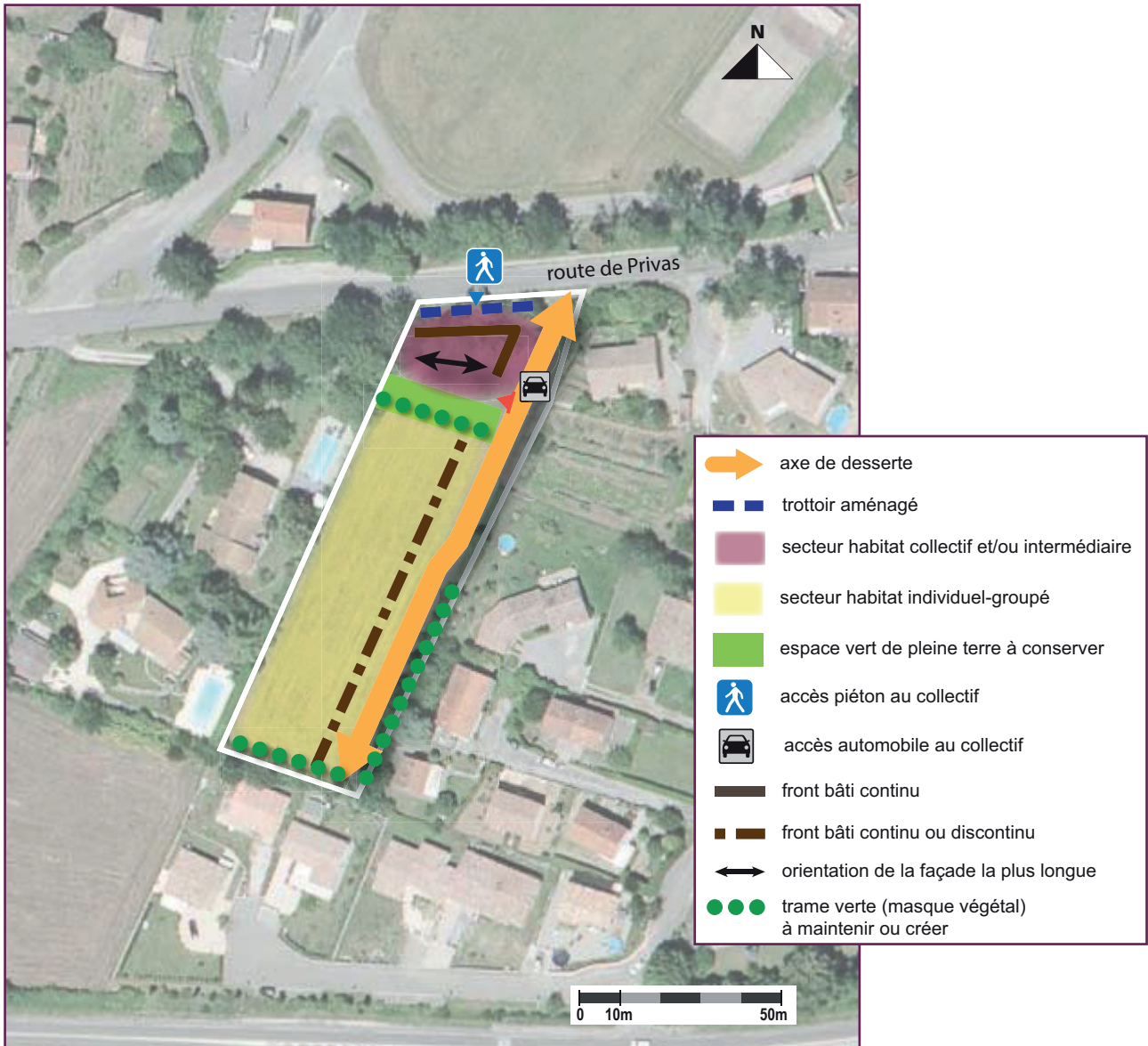
Secteur concerné par l'OAP n°3 -  
Bourg, route de Privas

Une grosse haie bocagère se situe en limite nord du site et masque la visibilité sur la zone. Des haies sur la partie sud, sud-est isolent le site de l'urbanisation alentour.

Un ruisseau dans lequel les eaux pluviales seront évacuées borde la limite est.



## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



Coupe de principe d'organisation du secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire

### **A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT**

Densité globale: 24 lgts/ha (La densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 11

Formes urbaines représentées:

- Habitat collectif et/ou intermédiaire (50 lgts/ha) - au moins 30%
- Habitat individuel-groupé (25 lgts/ha)

Typologie: . Au moins 50% de T2 et/ou T3.  
. 50% de logement locatif

### **B/MODALITÉ D'URBANISATION**

Opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

### **C/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ**

L'accès à la zone se fera par le nord-est depuis la route de Privas. La desserte principale de la zone se fera par la création d'une voie en impasse à l'est de la parcelle principale, avec un accès depuis la route de Privas.

La voie devra être aménagée à la manière d'une voie apaisée et mixte (circulation automobile, cycliste et piétonne)

Les logements seront exclusivement desservis par la voie interne.

Au nord de la zone, un large cheminement piéton devra être créé afin d'amorcer une continuité piétonne en direction du bourg.

#### **Particularité pour l'habitat collectif:**

La desserte automobile se fera par l'arrière du bâtiment et de la parcelle, tandis que l'accès piéton se fera depuis la route de Privas (accès possible également à l'arrière).

#### **Stationnement:**

Le stationnement sera géré à la parcelle. Dans le cas de l'habitat collectif, des garages seront créés et viendront s'implanter sous les logements (au niveau du terrain) (cf coupe de principe d'organisation du secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire). Du stationnement pour les visiteurs devra être créé au sud du bâtiment (1 place pour 3 logements).

### **D/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée: individuel-groupé (25 logements/ha) et collectif/intermédiaire (50 logements/ha).

**Les logements collectifs/intermédiaires** seront localisés au nord de la zone. Le bâtiment devra être implanté en alignement avec l'emprise publique afin de reprendre les formes urbaines présentes dans le bourg. Le bâtiment aura donc une orientation parallèle à la route de Privas afin de privilégier des logements traversant nord-sud.

Les logements devront dégager des espaces de vie extérieurs orientés au sud (balcon ou terrasse) (cf coupe de principe d'organisation du secteur d'habitat collectif et/ou intermédiaire).

Un espace de pleine terre, pouvant être utilisé comme espace de jardin, devra être maintenu en arrière de parcelle (repéré sur le schéma d'aménagement).

**Les logements individuels-groupés** seront localisés au sud de la zone. Les logements s'implanteront de manière parallèle à la voie de desserte interne. Afin de créer une façade dynamique, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec des décalages des bâtiments les uns par rapport aux autres. Ponctuellement, une construction pourra s'implanter de manière perpendiculaire par rapport à la voie de desserte, afin de dégager des espaces de vie extérieurs au sud.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi :

- les haies au sud et sud-est de la zone seront maintenues voire renforcées,
- une haie bocagère haute sera créée entre l'habitat collectif/intermédiaire et l'habitat individuel-groupé. Elle jouera un rôle à la fois de séparation visuelle entre les deux types d'habitat et de continuité végétale entre l'espace collectif et l'urbanisation alentour.

## 2.4. OAP «AMÉNAGEMENT» N°4: Quartier de la Vialatte

Localisation : à l'ouest du bourg, à proximité de la future crèche

Superficie : 3,70 ha

Type de zone : AU

Destination de la zone : Habitat

### États des lieux :

Le site, desservi par l'assainissement collectif, correspond sur sa partie est à des terres labourées et sur sa partie ouest à un espace semi-naturel. Des haies bocagères divisent les parcelles exploitées à l'est tandis que la partie ouest est partiellement boisée.

Le diagnostic agricole n'a identifié aucun enjeu particulier. L'exploitation de la parcelle va être de plus en plus contrainte avec l'urbanisation à court terme de plusieurs hectares autour du site.

La zone présente un terrain relativement plat avec de légères pentes orientées est-ouest. Le site surplombe la route de Privas et l'urbanisation alentour.

La zone est desservie au sud par la route de Privas. Il est également possible d'accéder au site par le nord en traversant l'opération nouvelle d'habitat ou par l'ouest depuis une petite voie communale menant au hameau de la Rose qui longe la zone.

Enfin, le site se localise à proximité de plusieurs équipements publics :

- une crèche et une petite placette directement accolées au nord de la zone,
- un futur pôle médical à 100 mètres à l'est.

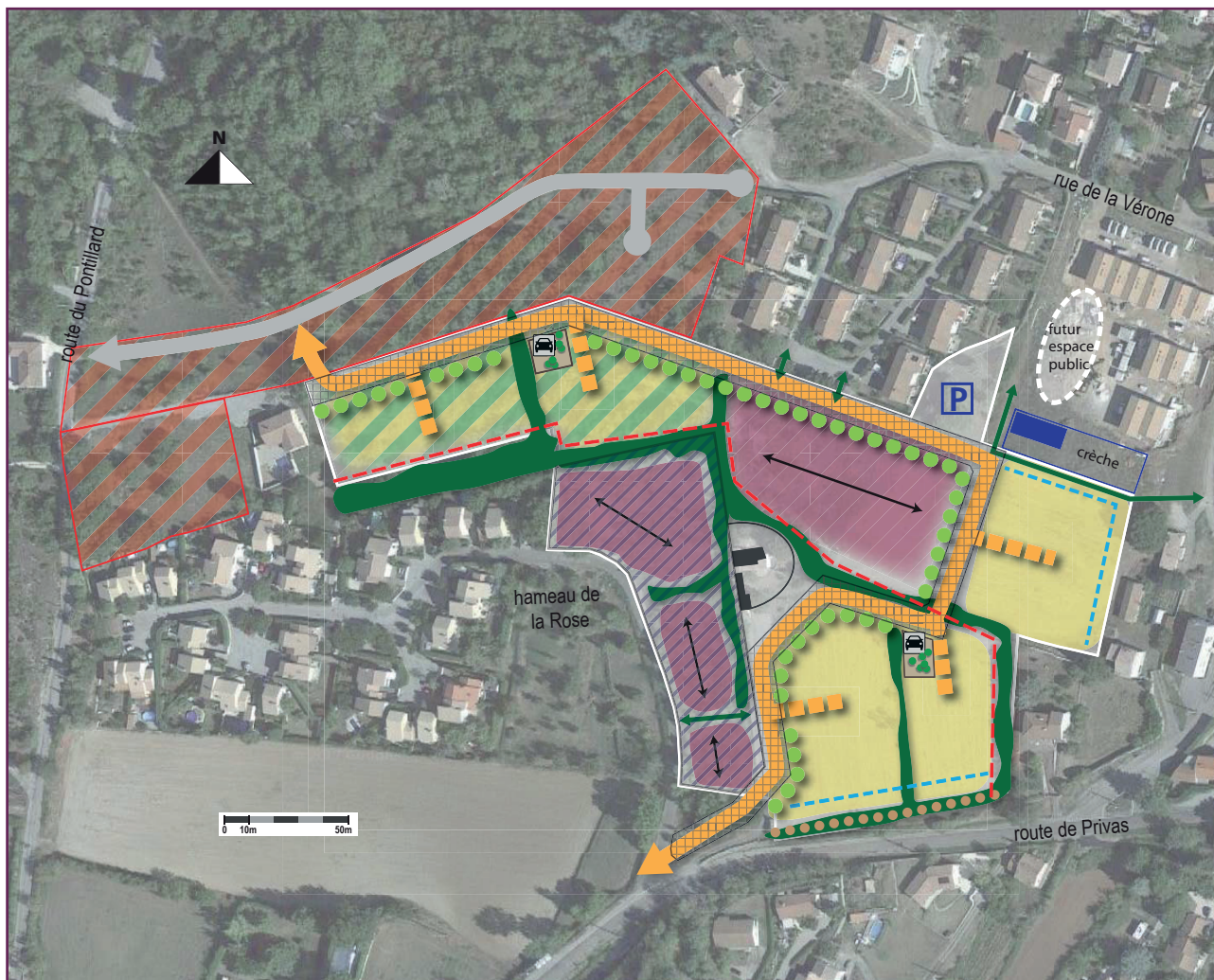
Il est également à environ 500 mètres du centre-bourg et ses commerces.



Secteur concerné par l'OAP n°4 -  
Quartier de la Vialatte



## Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



	axe de desserte principale (double sens)		trame verte à préserver ou créer
	desserte interne (type courée)		mail piéton arboré à créer
	connexion piétonne à créer		mur de soutènement en pierre à préserver
	secteur habitat collectif et/ou intermédiaire		orientation du bâti (sens de faitage)
	secteur habitat individuel-groupé		marge de recul paysagère
	secteur mixte habitat individuel et individuel-groupé		urbanisation à court terme
	espace collectif paysager		bâti existant et ses alentours
	stationnement public/dépose minute à créer		réseau d'assainissement collectif à prolonger
	emplacement réservé inscrit au PLU		servitude de mixité sociale inscrite au PLU au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

## A/PROGRAMMATION DE L'HABITAT

Densité globale: 30 lgts/ha (La densité s'entend espaces et équipements publics compris)

Nombre de logements minimum créés: 109

Opération a: 22 logements minimum créés dont 40% de logements locatifs

- 100% habitat individuel-groupé (25 logements/ha)
- Au moins 30% de T2 et/ou T3

Opération b: 48 logements minimum créés dont 50% de logements locatifs

- 70% minimum d'habitat collectif et/ou intermédiaire (50 logements/ha)
- 25% minimum d'habitat individuel-groupé (25 logements/ha)
- Au moins 60% de T2 et/ou T3

Opération c: 16 logements minimum créés dont 40% de logements locatifs

- 60% minimum d'habitat individuel-groupé (25 logements/ha)
- 30% minimum d'habitat individuel (15 logements/ha)
- Au moins 30% de T2 et/ou T3

Opération d: 23 logements minimum créés dont 100% de logements locatifs sociaux (servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

- 100% habitat collectif et/ou intermédiaire (37 logements/ha)

## B/MODALITÉ D'URBANISATION

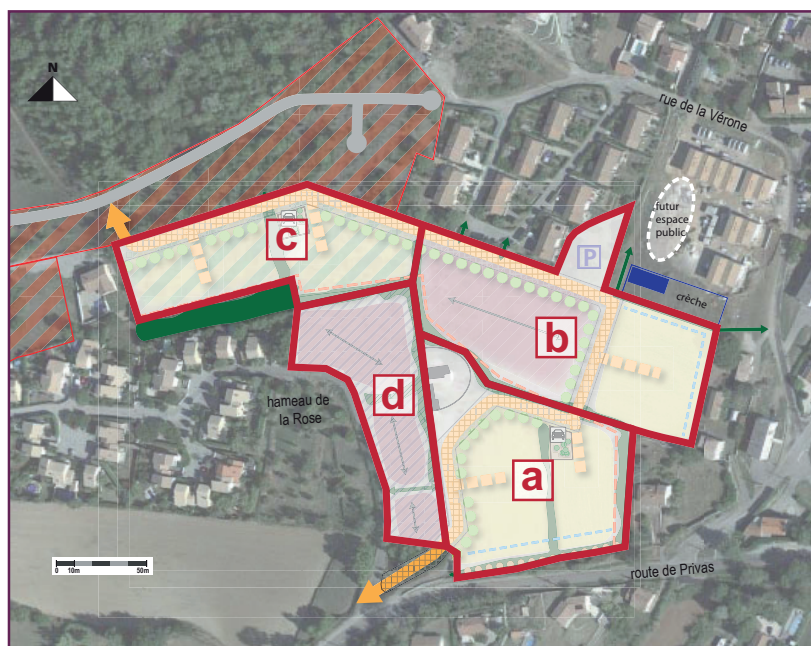
L'aménagement de la zone pourra se faire selon plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opérations a, b, c et d selon schéma ci-dessous), correspondant aux zones AU. L'urbanisation des opérations est conditionnée à la réalisation de la voirie principale. L'aménagement d'une opération devra respecter le schéma d'ensemble de la zone et ne devra pas empêcher la réalisation des opérations suivantes.

Superficie: . Opération a : 0,96 ha

. Opération b : 1,30 ha

. Opération c : 0,81 ha

. Opération d : 0,63 ha



Phasage possible

## C/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

**Les accès sur la zone** devront être multiples afin de répartir les circulations automobiles et piétonnes. On retrouvera donc :

- un accès au sud, par la route de Privas;
- un accès au nord-ouest, par une voie se raccordant à l'urbanisation future au nord puis à la route du Pontillard;
- des accès uniquement réservés aux modes doux au nord à proximité de la crèche et menant au lotissement existant ainsi qu'à l'est le long de la crèche permettant de rejoindre directement le centre.

Les logements seront exclusivement desservis par les voies internes à l'opération.

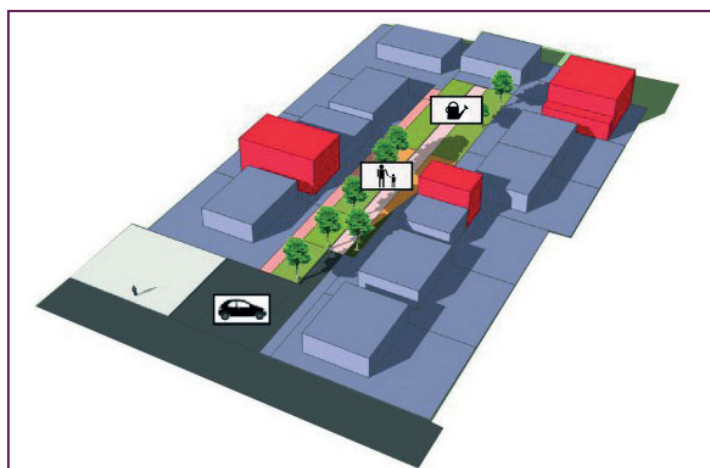
Au sein de l'opération d, l'accès aux logements pourra éventuellement se réaliser directement depuis la voie communale. Un cheminement modes doux devra être créé sur la partie sud de la parcelle pour permettre la connexion entre l'opération d et l'opération a à l'est.

**Le schéma de circulation** de la zone offrira :

- une voie de desserte principale (emplacement réservé inscrit au PLU) reliant l'ensemble des points d'accès et permettant un quartier traversant,
- des voies de desserte interne se connectant au réseau principal et permettant la desserte des logements.

**Les profils des voies** suivront les principes suivants :

- la voie de desserte principale sera à double sens, sans impasse et sera accompagnée d'un large mail piéton arboré sur un côté de la chaussée et d'un cheminement sécurisé pour les cycles;
- les voies de desserte interne prendront la forme d'une courée.



*Principe d'une courée piétonne*

### Le principe de courée

La courée est à la mi-chemin entre la voie en impasse et la cour privative, elle est de longueur restreinte (inférieure à 50 mètres) et dessert directement les logements qui s'implantent tout autour.

Deux scénarios sont possibles :

- la courée est ouverte à la circulation, elle propose ainsi une chaussée à double sens, donne un accès automobile direct sur les parcelles, offre du stationnement visiteurs sur la chaussée et de larges trottoirs de part et d'autre ;
- la courée est piétonne, auquel cas le stationnement est mutualisé (logements + visiteurs) en entrée de zone, l'accès aux logements est piéton et l'espace partagé peut-être mutualisé pour créer une zone de rencontre ou de jardin.

Dans les deux cas, la courée est largement végétalisée par le biais d'arbres d'alignement, de haies arbustives et éventuellement d'espaces verts.

**Le stationnement** répondant aux besoins des logements sera géré généralement à la parcelle. Une exception pourra être faite si l'aménagement d'une partie de l'opération prévoit la mutualisation des stationnements.

Au sein de la phase d, dans la mesure du possible le stationnement sera mutualisé et regroupé en maximum 2 poches de stationnement.

Le stationnement visiteur quant à lui sera géré soit par poche de 2-3 places, soit de manière longitudinale sur la voirie, à raison de 1 places pour 5 logements.

Une aire de stationnement public et/ou un dépose minute devra être créé devant la crèche avec un ou plusieurs accès depuis la voie de desserte principale des opérations.

## **D/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**

Une mixité des formes d'habitat sera recherchée: habitat individuel, individuel-groupé et collectif/intermédiaire.

**Les logements collectifs/intermédiaires** seront localisés:

- au centre de la zone, à l'interconnexion avec la nouvelle opération et le lotissement existant au nord. Les constructions prendront des orientations est-ouest (indiqué sur le schéma d'aménagement) ;
- au sud-ouest de la zone, à proximité du hameau de la Rose. Les logements devront être traversants. Les constructions viendront structurer la voie communale menant au hameau par une implantation de leur façade la plus longue parallèle à la voie de desserte.

**Les logements individuels-groupés** seront localisés :

- sur la partie est à l'interconnexion avec la crèche où elles s'implanteront avec une marge de recul par rapport à la crèche et aux bâtiments environnants ;
- sur la partie sud du tènement foncier.

Au nord-ouest, le plan devra privilégier un secteur d'**habitat mixte individuel et individuel-groupé** (indiqué sur le schéma d'aménagement).

Afin de créer des façades urbaines dynamiques, les constructions pourront former un front bâti continu ou discontinu, avec un décalage des bâtiments les uns par rapport aux autres.

De manière générale et quelle que soit la forme d'habitat, Les constructions devront s'implanter de manière perpendiculaire ou parallèle à la voie qui les desservent. Elles privilégieront des espaces de vies extérieurs orientés au sud (jardin, balcon ou terrasse) ou bien des logements traversant est-ouest.

**Des espaces collectifs** devront être aménagés sur la partie sud et la partie ouest de la zone. Pour la partie nord, un jardin public a été créé en lien avec la crèche, il s'agira d'en faciliter l'accès par des cheminements piétons clairement identifiés. Ces espaces collectifs regrouperont une partie du stationnement visiteur, une zone réservée au tri (Point d'apport volontaire), ainsi qu'un espace de rencontre voir de jeux pour enfants.

L'ensemble de l'espace devra faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité, par le biais de plantation d'arbres et d'une végétation arbustive ainsi qu'une intégration paysagère de l'espace de tri (structure en bois légère, végétation, etc).

Le **réseau d'assainissement collectif** devra être prolongé de manière à récupérer les eaux usées en partie basse des tènements comme indiqué sur le schéma d'aménagement.

Pour une bonne gestion des eaux pluviales, les courées devront être réalisées avec des surfaces perméables.

La notion de **trame verte et de continuité végétale** devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi :

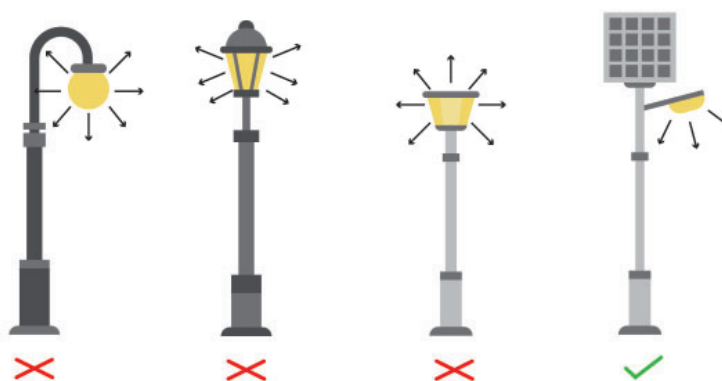
- les haies bocagères sur la partie est de la zone devront être conservées voir remise en état,
- une partie des boisements de la partie ouest devra être conservée sous la forme de cœurs d'îlot verts, de continuités végétales en limite de zone et d'arbres préservés au sein des jardins,
- le mail piéton qui accompagnera la voie de desserte principale devra permettre de prolonger les continuités vertes existantes.

Des percées seront rendues possibles au sein des continuités végétales de manière ponctuelle et si elles permettent la création de connexions piétonnes ou viaires au sein de la zone.

La notion de **trame noire** vient s'ajouter aux trames vertes et bleues pour engager une réflexion sur l'éclairage urbain. Elle a pour objectif de constituer un corridor sur lequel l'éclairage nocturne est adapté et permet la circulation des espèces nocturnes (chauves-souris présentes dans le site Natura 2000 situé à proximité).

L'éclairage urbain au sein des opérations pourra être ajusté et/ou limité afin d'associer économie d'énergie et préservation des corridors écologiques.

Il est recommandé d'utiliser des éclairages dirigés vers le bas.



*Éclairage urbain et trame noire  
(schéma Géonomie)*

## 2.5. OAP «AMÉNAGEMENT» N°5 : Quartier de Serre Marie

Localisation : au sud du bourg, le long de la RD2

Superficie : 0,99 ha

Type de zone : AUi

Destination de la zone : Activité économique

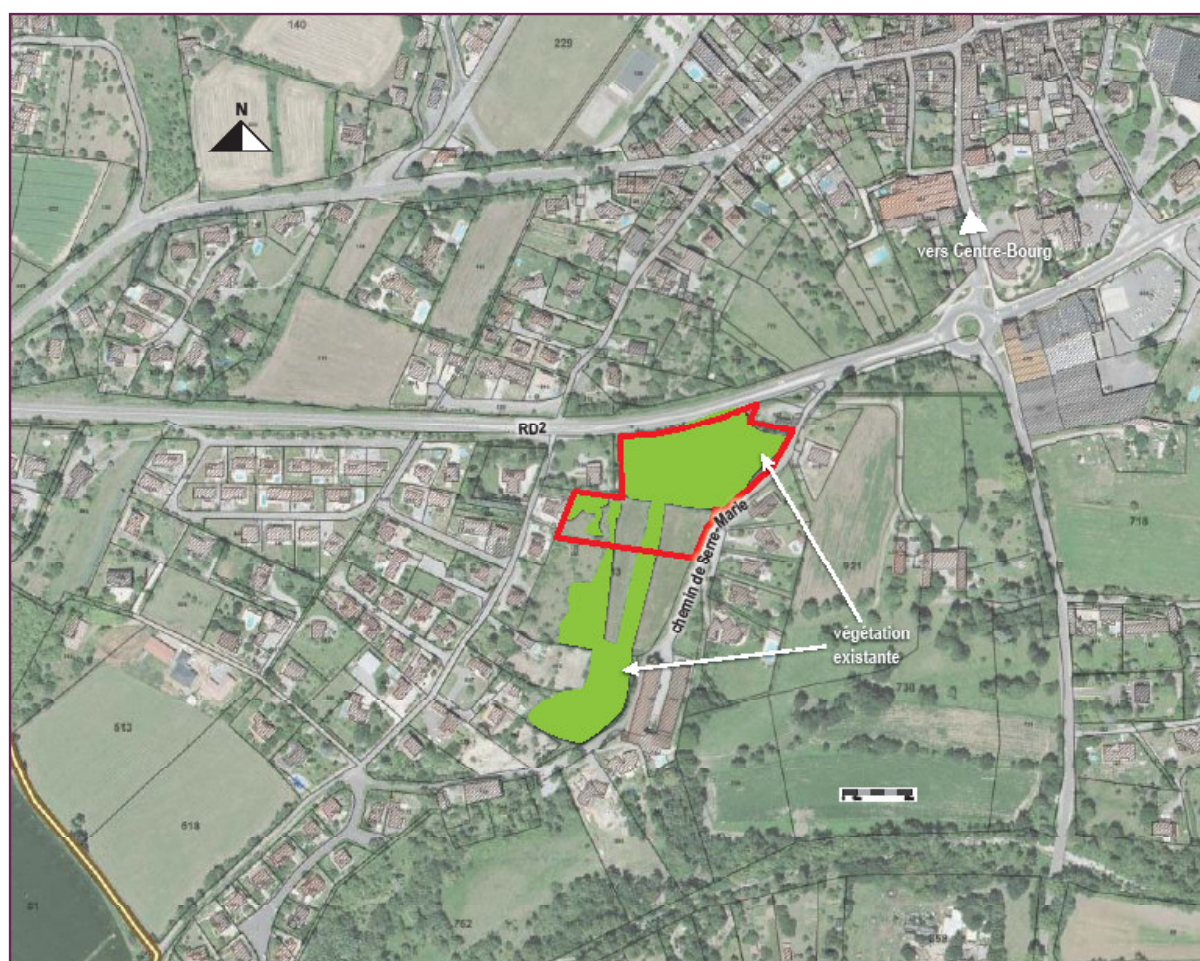
### États des lieux :

Le site correspond pour les 2/3 à une zone en friche boisée et pour le tiers restant à une zone de prairie non exploitée. Elle est desservie au nord par la RD2 et à l'est par le chemin de Serre-Marie.

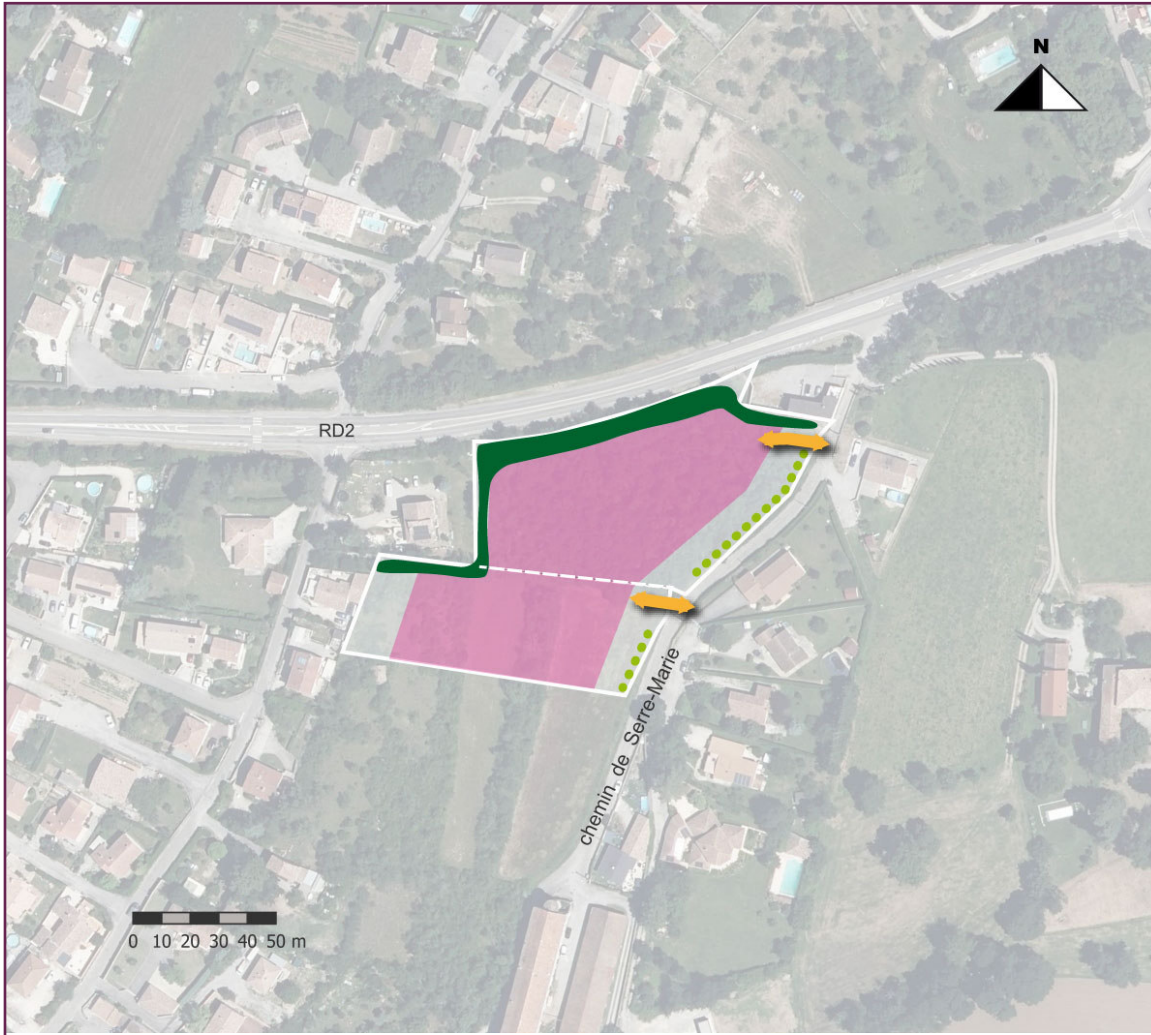
La zone présente un terrain relativement plat et légèrement surélevé par rapport au chemin sur la partie sud. Elle est entièrement intégrée au tissu urbain avec une urbanisation pavillonnaire à l'est et à l'ouest.







Secteur concerné par l'OAP n°5 -  
Quartier de Serre Marie



### Schéma d'aménagement (opposable au tiers)



-  desserte de la zone (*position indicative*)
-  zone d'implantation des constructions
-  trame verte existante à préserver
-  trame verte paysagère à créer

#### A/PROGRAMMATION

La zone sera à vocation majoritairement artisanale (artisanat relevant de la sous-destination «industrie»).

#### B/MODALITÉ D'URBANISATION

L'aménagement de la zone pourra se faire selon deux opérations d'aménagement d'ensemble, correspondant aux deux zones AUi.

#### C/ORGANISATION DE LA MOBILITÉ

L'accès à chaque zone se fera à l'est, par le chemin de Serre-Marie (indiqué sur le schéma d'aménagement).

Toute aire de stationnement sera végétalisée et s'inscrira dans un aménagement paysager.

#### D/PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Les bâtiments s'implanteront au maximum au centre de la zone, afin de garantir un retrait suffisant par rapport aux logements alentours (zone d'implantation indiquée au plan)

La notion de trame verte et de continuité végétale devra être intégrée au sein de l'aménagement de la zone. Ainsi :

- une épaisseur végétale au nord de la zone nord, et à l'interface avec la RD2 et les 2 habitations existantes devra être préservée ;
- des continuités végétales paysagères (haies arbustives, arbres d'alignement, etc) devront être créées dans le même objectif de connexion avec la trame verte existante ou à remettre en état.

L'aménagement devra prévoir un bassin de rétention au point le plus bas de la zone AUi (voir page 9).

### 3. OAP «DENSITÉ» À CHOMÉRAC

Les OAP permettent un aménagement réfléchi, notamment à travers la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité de logements à l'hectare. Les OAP «densité» assurent la densification du tissu existant en zone urbaine.

On recense 4 OAP «densité» localisées à la Vialatte, à Bellevue et au lieu-dit de Feniol.

N° du site	Nom de la zone	Superficie	Zonage PLU
1	Bellevue 1	1 980 m <sup>2</sup>	Ub
2	Bellevue 2	2 435 m <sup>2</sup>	Ub
3	La Vialatte	1 303 m <sup>2</sup>	Ub
4	Feniol	2 270 m <sup>2</sup>	Ub



### 3.1. OAP «DENSITÉ» N°1 : Bellevue 1

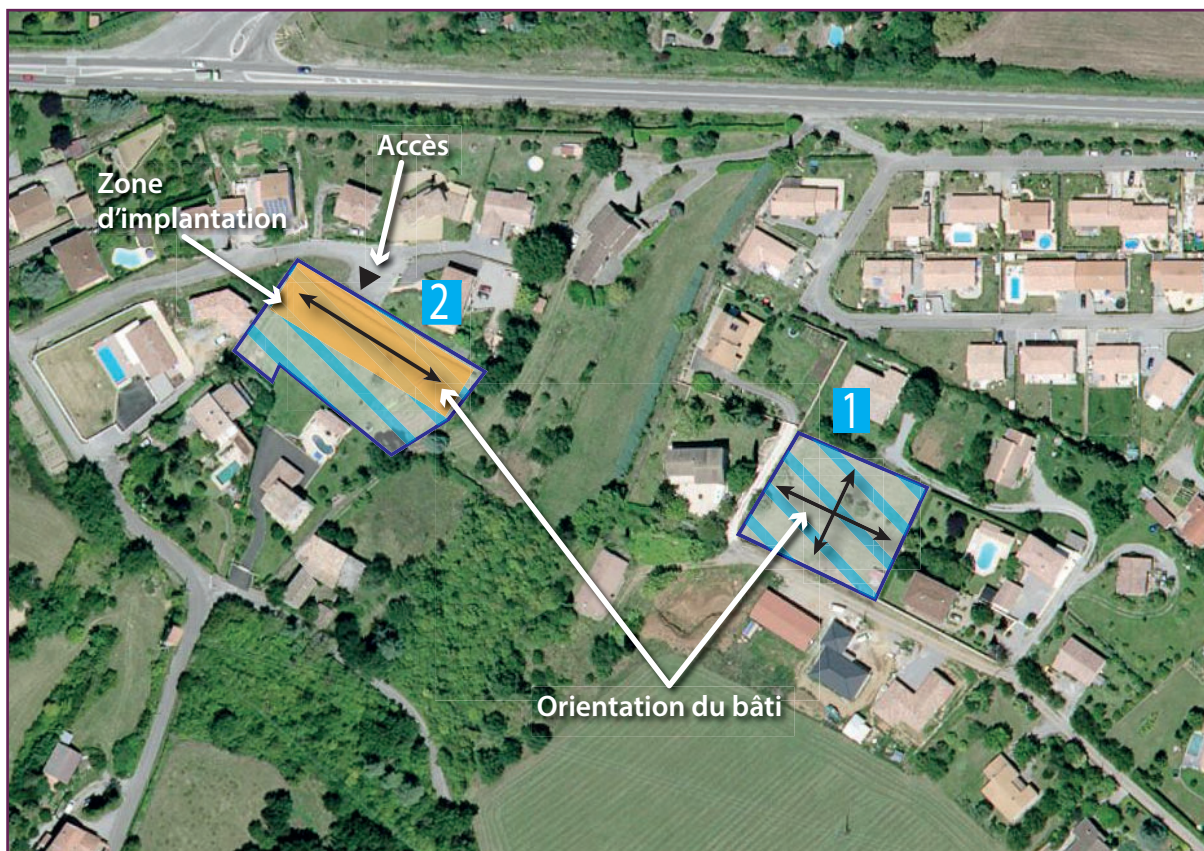
Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ;
2. hauteur des constructions a minima en R+1, max R+1+Combles ;
3. implantations privilégiant des espaces de vie extérieurs au sud ou bien des logements traversant est-ouest ;
4. **accueil de 3 logements minimum de type individuel (densité de 15 lgts/ha).**

### 3.2. OAP «DENSITÉ» N°2 : Bellevue 2

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. accès au site par le nord ;
2. implantation du bâti sur la moitié nord de la zone avec orientation de la façade la plus longue (sens de faitage le cas échéant) comme repéré au plan ;
3. création d'espaces de vie extérieurs au sud ;
4. hauteur des constructions a minima en R+1, max R+1+Combles ;
5. **accueil de 4 logements minimum de type individuel (densité de 15 lgts/ha).**



### 3.3. OAP «DENSITÉ» N°3 : Quartier de la Vialatte

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. implantation (alignement, retrait) dans le respect des constructions alentours;
2. orientation de la façade la plus longue (sens de faitage le cas échéant) nord-ouest/sud-est - cf orientation repérée au plan;
3. hauteur des constructions a minima en R+1, max R+1+Combles;
4. **accueil de 2 logements minimum de type individuel (densité de 15 lgts/ha).**



### 3.4. OAP «DENSITÉ» N°4: Quartier de Feniol

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. implantation (alignement, retrait) dans le respect des constructions alentours;
2. orientation de la façade la plus longue (sens de faitage le cas échéant) est-ouest - cf orientation repérée au plan;
3. hauteur des constructions a minima en R+1, max R+1+Combles;
4. **accueil de 2 logements minimum de type individuel (densité de 15 lgts/ha).**







