



Groupe
DEJANTE INFERA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

CHAMBERET

Révision allégée n°3 du PLU

Additif à la notice de présentation

(Avril 2023)

Sommaire

1	Contexte du présent additif	4
2	Les évolutions du PLU envisagé	5
2.1	Le règlement graphique	5
2.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	6
2.2.1	Description du site	6
2.2.2	Schéma d'aménagement	8
2.2.3	Principes d'aménagement	9

1 Contexte du présent additif

La présente révision allégée porte sur l'extension de la Zone d'activités de l'Angle, située au Nord du bourg de Chamberet.

Suite à l'avis de la DDT en date du 20 mars et au passage en CDPENAF au titre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée du 22 mars dernier, il a été décidé par l'ensemble des membres que la présente procédure fasse l'objet d'un nouvel examen en apportant des éléments complémentaires que sont :

- La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation indiquant en outre, les voies de desserte existantes et projetées, les franges boisées en bordure de zone à préserver ou à créer, l'emplacement des équipements de lutte contre l'incendie, l'emplacement des réseaux dont la canalisation AEP et les capacités résiduelles de la zone existante.
- La reprise du règlement graphique en reclassant la parcelle CH 97 actuellement classée en zone Ux, dont la commune n'a pas la maîtrise foncière, et difficilement aménageable compte tenu du caractère humide du terrain, traversé par un cours d'eau (ru).

Les éléments présentés en suivant permettent ainsi de répondre aux points énoncés.

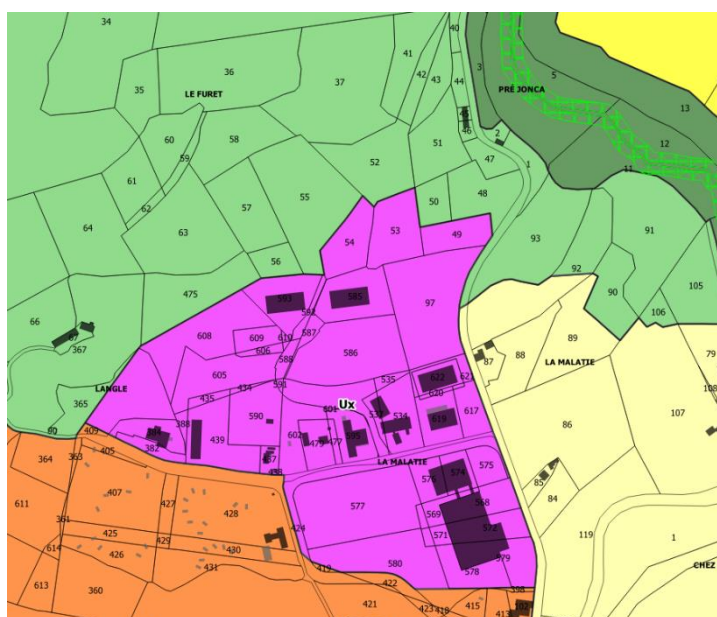
2 Les évolutions du PLU envisagé

2.1 Le règlement graphique

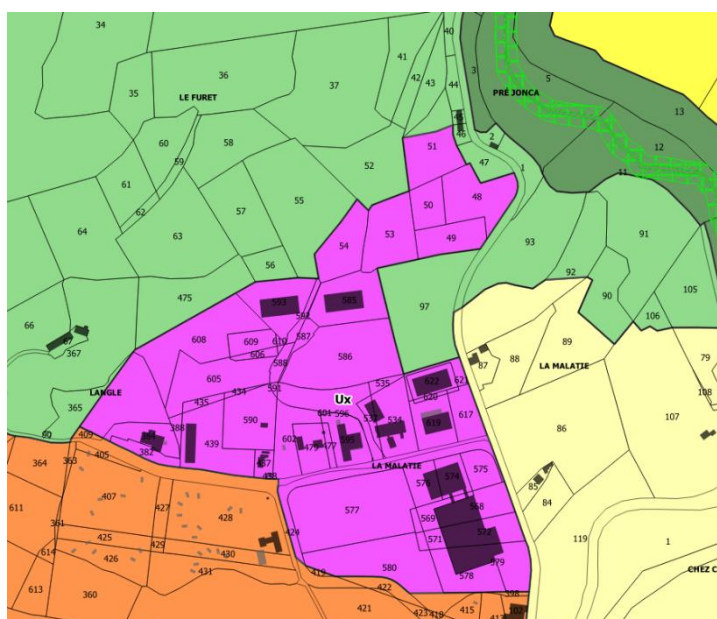
La présente révision allégée a un effet sur le règlement graphique. Ainsi, 8 700 m² de zone naturelle sont reclassés au sein de la zone Ux, pouvant permettre une extension de la zone d'activités de l'Angle. La partie Nord de la parcelle CH 51 étant boisée, elle est maintenue en zone N.

A contrario, la parcelle CH 97 dont le caractère est humide avec notamment la traversée du ru, est reclassée en zone N (soit 9 000 m²).

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :

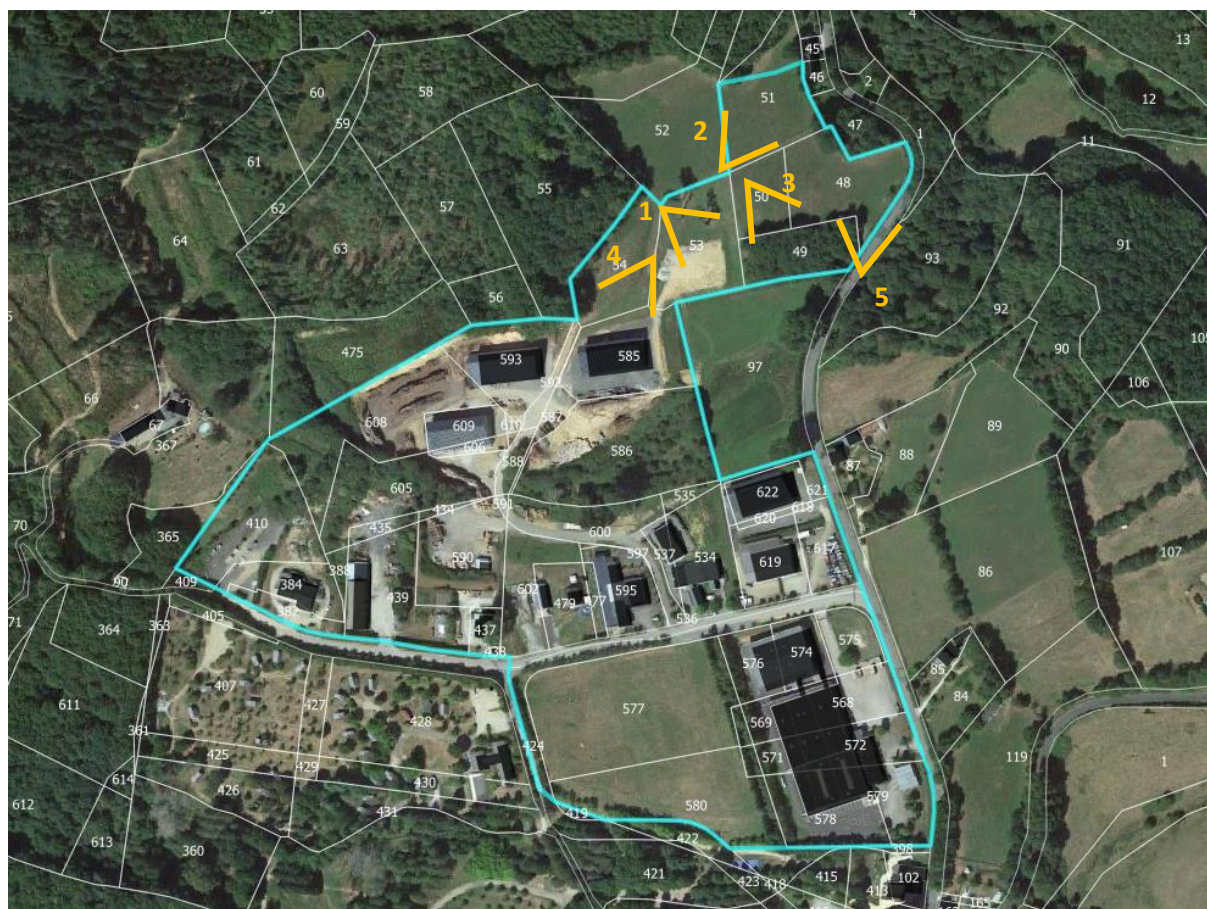


2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1 Description du site

La zone Ux de l'Angle se situe au Nord du bourg de Chamberet, le long de la RD 3.

Elle concerne les parcelles CH 424, 580, 410, 608, 419, 422, 437, 439, 602, 479, 595, 590, 577, 600, 477, 619, 534, 537, 568, 573, 572, 579, 569, 570, 571, 578, 576, 575, 574, 382, 384, 605, 54, 388, 434, 435, 438, 592, 591, 588, 585, 607, 610, 586, 587, 593, 606, 609, 48, 53, 536, 597, 598, 599, 601, 596, 618, 621, 622, 620, 617, 49, 50 et 51, d'une surface totale d'environ 11,7 hectares dont 8 700 m² d'extension.

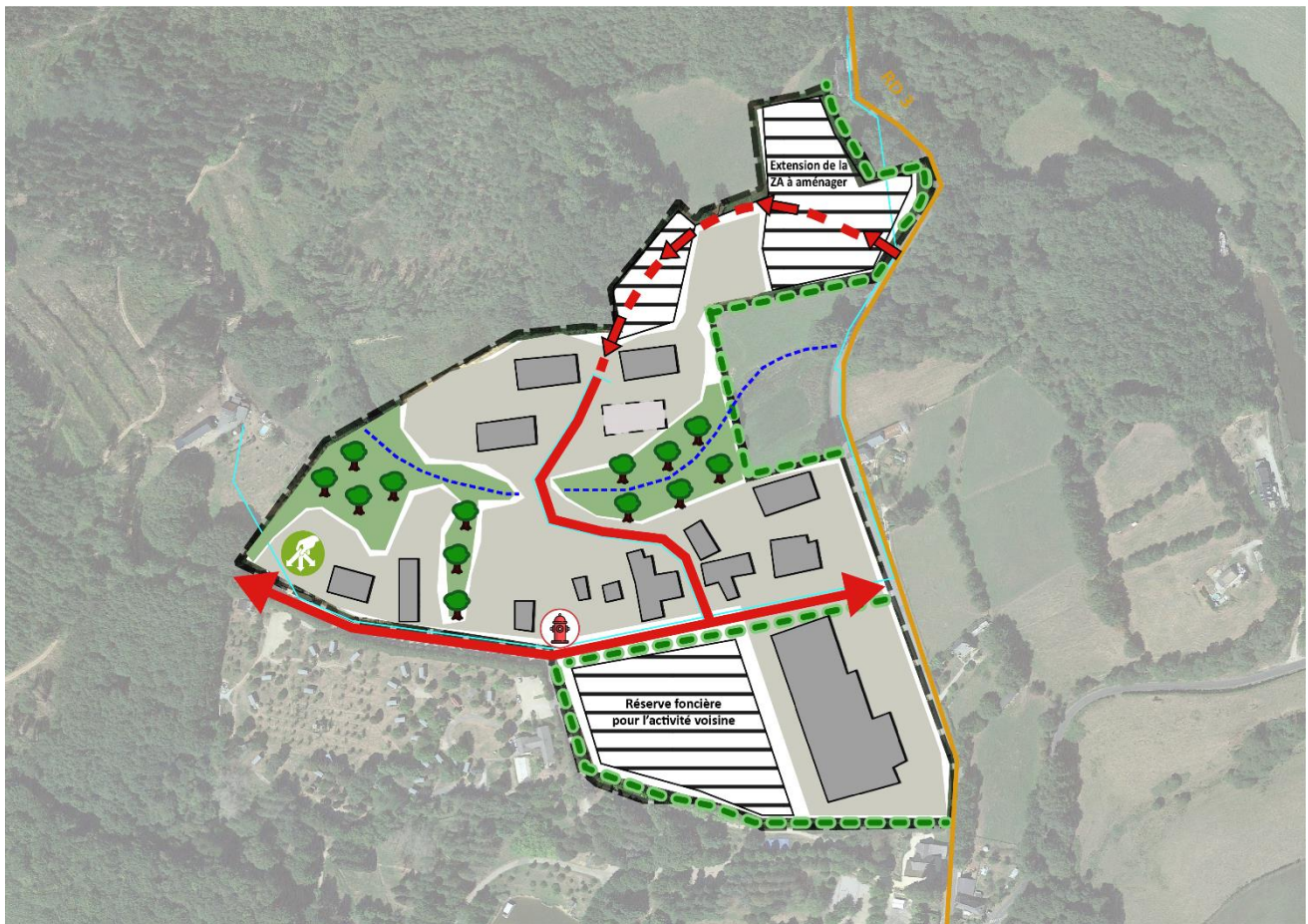














La zone d'activités de l'Angle est actuellement complète (excepté les parcelles 577 et 580 dédiées à l'extension de l'activité voisine). L'extension est prévue au Nord, sur des espaces de prairies.

La frange Nord de la zone est bordée par un massif boisé important, constituant d'ailleurs une forêt ancienne.



2.2.2 Schéma d'aménagement



-  Bâtiments d'activités existants
-  Bâtiments d'activités en cours de réalisation
-  Espaces aménagés en lien avec les activités existantes
-  Espaces libres pouvant accueillir de nouvelles activités
-  Voirie existante
-  Principe de voie d'accès à l'extension
-  Végétation de la lisière de la ZA et de son extension à maintenir et/ou renforcer
-  Espace naturel et boisé au sein de la zone à conserver
-  Ru traversant la ZA à préserver
-  Déchetterie
-  Equipement de défense contre l'incendie
-  Situation du réseau AEP sur la zone

2.2.3 Principes d'aménagement

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

La zone d'extension au Nord devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant notamment une bonne intégration des bâtiments d'activités.

L'objectif de cette opération est d'aboutir à une véritable organisation de l'espace, un aménagement urbain cohérent, dans l'ensemble de la surface du secteur concerné, dans le sens d'une optimisation des masses bâties et des aménagements, de l'économie de l'utilisation des sols, d'une rationalisation des voiries et réseaux divers, etc.

Construction, travaux, installations

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Des aménagements favorisant la récupération des eaux de pluie pourront être prévus.

Gestion économe des sols

L'artificialisation des sols devra être proportionnée aux besoins des différentes activités qui viendront s'implanter sur la zone.

De plus, il sera important de limiter les linéaires de voiries et l'imperméabilisation des sols. Le profil des voies devra être adapté à leur usage.

La mixité fonctionnelle

La zone Ux pourra accueillir une grande diversité d'activités économiques : commerces, artisanat, industrie, entrepôt, ...

Les constructions à usage de logements seront tolérées à condition que ce soient des logements de fonction, ou des logements de gardiens liés et nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Environnement

Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans les aménagements et leur gestion écologique sera favorisée, en particulier dans la végétalisation de la lisière de la zone d'activités. Cette

dernière si elle existe devra être maintenue voire renforcée, notamment à proximité des habitations voisines.

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Les espaces de nature, principalement boisés et associés au ru s'écoulant d'Ouest en Est, devront être préservés.

Par ailleurs, des espaces publics conviviaux pourront être aménagés sur le secteur tout comme des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier. Les espaces verts bien aménagés et bien conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, les constructions devront prévoir un dispositif de traitement des eaux usées autonome.

La gestion du pluvial doit être traitée à l'échelle de l'aménagement et adaptée à l'opération en fonction du type d'occupation prévue (type de construction, aménagements extérieurs, ...).

L'accès

Les terrains aménagés au sein de la zone d'activités de l'Angle devront être desservis par les voies de circulation internes existantes. Concernant l'extension au Nord de la zone, sa desserte sera réalisée via une voie en sens unique depuis la RD 3, à l'emplacement où la visibilité sera la plus adaptée, et reliant la voie de desserte interne à la zone existante.

Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours.

La problématique du stationnement devra être prise en compte à l'échelle de l'opération. Le stationnement devra être privilégié à proximité de la voirie structurante et des accès au secteur.

