



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

Modification n°2 du PLU

1. Notice de présentation

(Avril 2023)

Sommaire

| | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Cadre réglementaire | 5 |
| 1.1 | Historique du document | 5 |
| 1.2 | Nature des modifications envisagées | 5 |
| 1.3 | Compatibilité réglementaire | 5 |
| 1.3.1 | La procédure de modification | 5 |
| 1.3.2 | Evaluation environnementale de la modification du PLU | 6 |
| 2 | Présentation du site | 7 |
| 3 | Contexte de la modification | 9 |
| 4 | Le projet | 11 |
| 4.1 | Une partie qui sort de la zone de projet | 12 |
| 4.2 | Un espace fermé enrichi à gérer et valoriser | 12 |
| 4.3 | Un espace libre pour construire et créer un accès en entrée de site | 16 |
| 4.3.1 | Une façade sur la RD 3 favorable à l'implantation de commerces | 16 |
| 4.3.2 | La réalisation d'une offre en logements | 17 |
| 4.3.3 | Un espace libre pour la réalisation d'équipements publics | 18 |
| 4.3.4 | La valorisation des bâtiments d'activité et l'accès au site | 18 |
| 4.4 | La réutilisation des bâtiments existants | 20 |
| 4.4.1 | Le changement de destination de la grange en entrée de site | 20 |
| 4.4.2 | La reconversion des deux bâtiments industriels | 21 |
| 4.5 | Le reclassement d'une habitation | 24 |
| 4.6 | Bilan : un projet d'ensemble vertueux s'inscrivant sur un temps long | 25 |
| 5 | L'évolution du PLU envisagé | 27 |
| 5.1 | Le règlement graphique | 27 |
| 5.2 | Le règlement littéral | 28 |
| 5.3 | Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 39 |
| 6 | L'analyse de l'impact de la modification sur l'environnement | 42 |
| 6.1 | La desserte et les accès au site | 42 |
| 6.2 | Les réseaux | 43 |
| 6.3 | Les risques et nuisances | 44 |
| 6.3.1 | Le retrait gonflement des argiles | 44 |
| 6.4 | L'activité agricole | 45 |
| 6.5 | La Trame Verte et Bleue | 46 |
| 6.5.1 | Les zonages et inventaires existants | 46 |
| 6.5.2 | La Trame Verte et Bleue | 47 |

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7 | Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable | 50 |
| 7.1 | La Loi Montagne | 50 |
| 7.2 | Le SDAGE Adour-Garonne | 50 |
| 7.3 | Le SRADET Nouvelle-Aquitaine | 51 |
| 7.4 | Le PLU de Chamberet | 52 |
| 8 | Conclusion | 55 |

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Chamberet a été approuvé par le conseil communautaire le 10 mai 2021.

Par délibération motivée du 28 novembre 2022, le conseil communautaire a prescrit la modification n°2 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour but d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située aux Escures, en entrée de bourg de Chamberet, sur une ancienne friche industrielle (marbrerie) récemment acquise par la commune. Ce projet urbain doit permettre la reconversion des bâtiments existants et la création de nouvelles constructions dans une logique de mixité des fonctions (équipements, activités et habitat).

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente modification est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 Présentation du site

La commune de Chamberet est située au Nord du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vézère-Monédières-Millesources.



Situation de Chamberet (source : IGN)

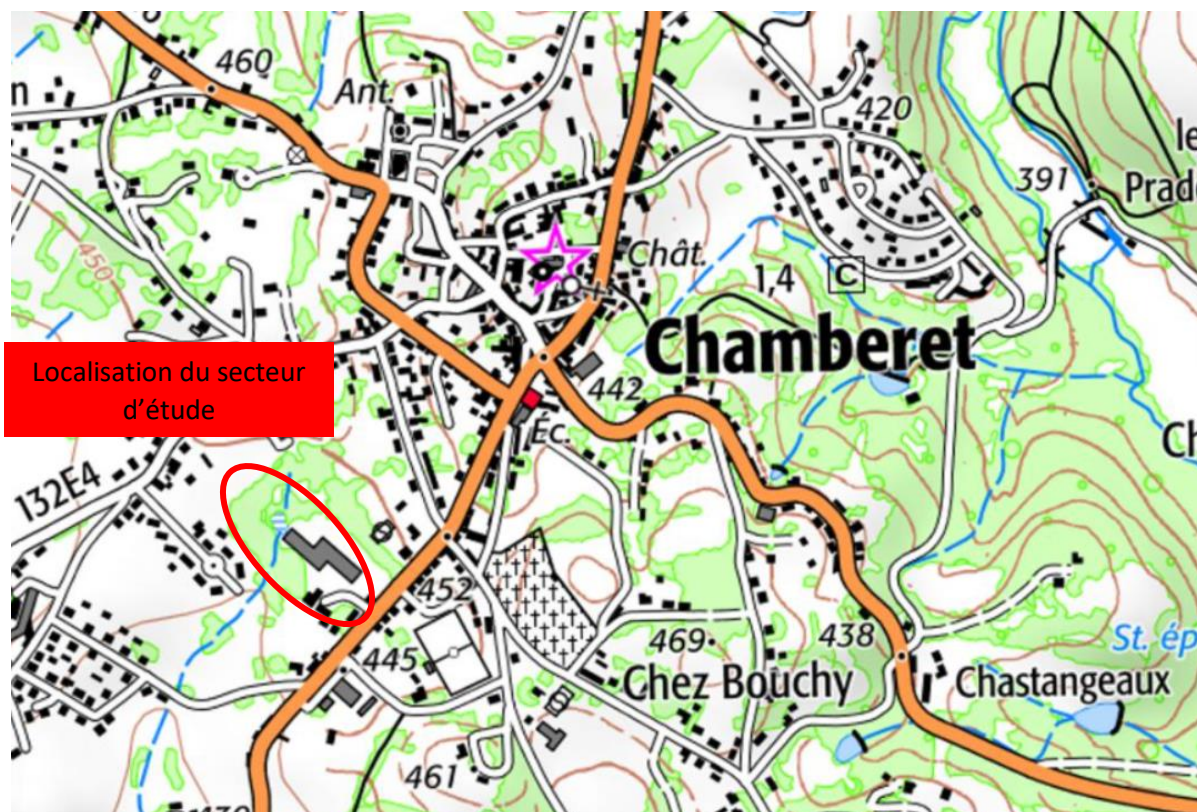
D'une superficie de 6 985 ha, Chamberet se situe au nord du département de la Corrèze, à 45 km de Tulle et en limite départementale avec la Haute-Vienne, à 45km au sud-est de Limoges.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

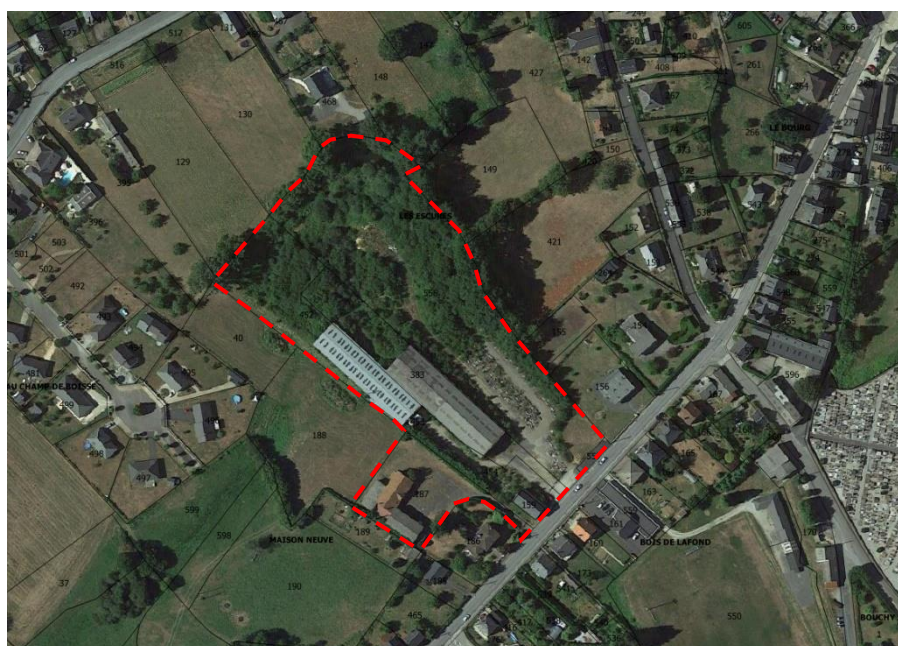
1. La RD 3 allant d'Uzerche à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Eymoutiers) ;
2. La RD 16 allant du barrage de l'Aigle (limite Cantal) à la limite départementale avec la Haute-Vienne (direction Surdoux) en passant par Egletons et Treignac ;
3. La RD 132 allant du Pont Blanc (Chamberet) à Lacelle ;
4. La RD 160 allant du Pont Blanc (Chamberet) à Peyrelevade ;
5. La RD 132E3 allant de Trassoudaine (Chamberet) à Treignac ;
6. La RD 132E4 allant du bourg de Chamberet à Meilhards ;
7. La RD 182 allant du Mazalaygue (Chamberet) au croisement avec la RD 132 (limite communale avec Lacelle).

La présente modification concerne le secteur des Escures, situé en entrée de bourg Sud-Ouest, le long de la RD 3.



Localisation du secteur d'études (source : IGN)

Il s'agit plus précisément des parcelles CE 187, 159, 383, 452, 453, 454, 556 et 557. Les parcelles CE 187 et 557 sont également comprises dans cet ensemble puisqu'il s'agit de parcelles bâties/aménagées classées par erreur en zone 2AU, qu'il conviendra de reclasser en zone Ub pour la première (maison d'habitation existante) et en zone 1AU pour la seconde avec l'ensemble de la friche (parking appartenant à la commune).

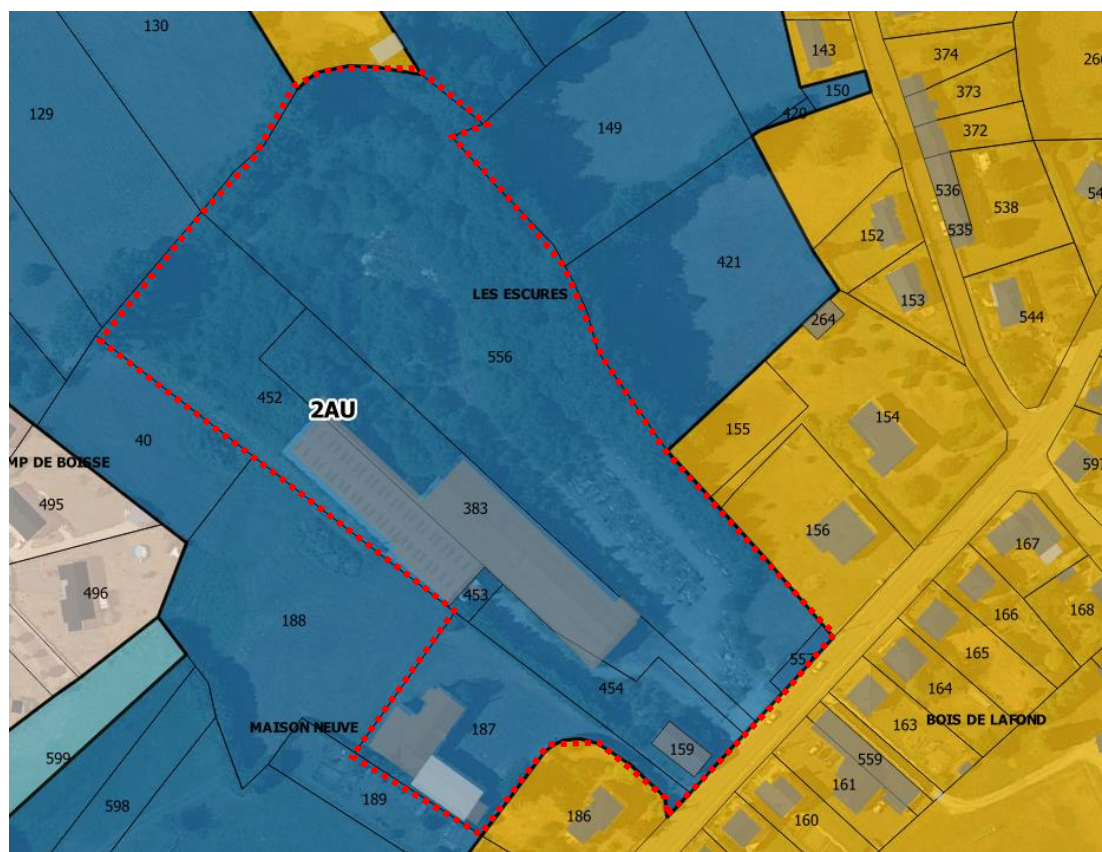


Situation des parcelles concernées par la présente modification

3 Contexte de la modification

La présente modification concerne le secteur des Escures, situé au Sud-Ouest du centre-bourg.

Ce secteur est idéalement placé compte tenu de sa proximité avec les équipements publics existants et le cœur du bourg et avait été classé en grande partie en zone 2AU. En effet, une friche industrielle (ancienne marbrerie) est présente sur ce secteur et sa situation étant incertaine, à l'approbation du PLU en 2021, les élus avaient fait le choix de la classer en zone 2AU, permettant notamment de pouvoir préempter cette propriété privée.

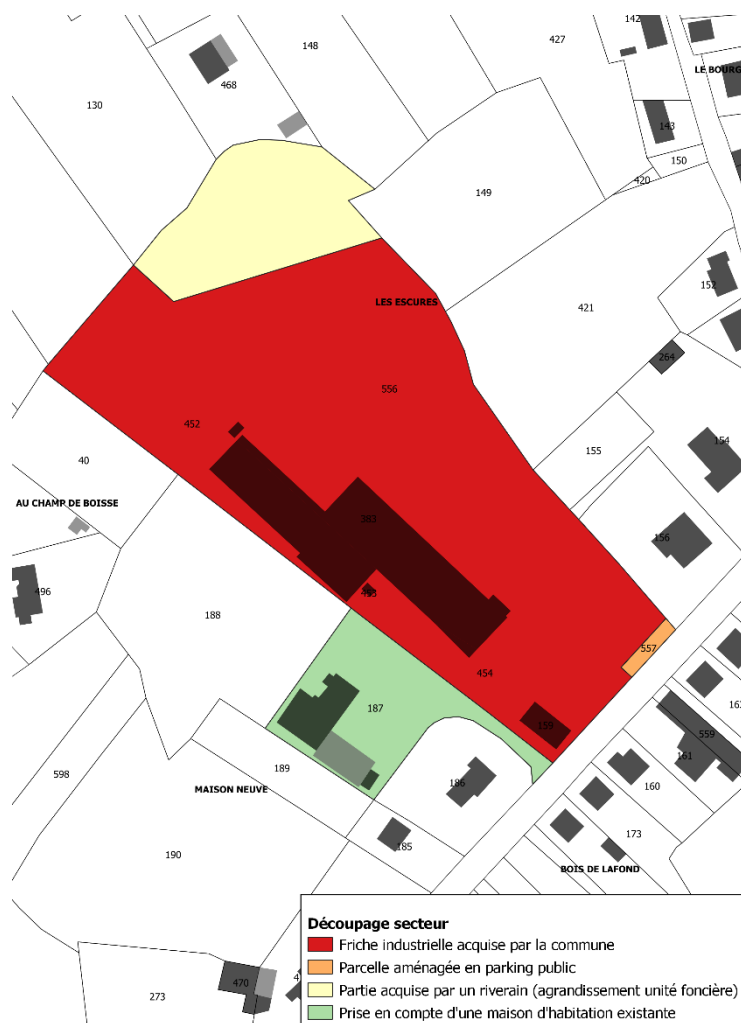


Extrait de zonage du PLU opposable et délimitation des parcelles faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation

La commune avait déjà une volonté d'acquérir ce site sans pour autant avoir un projet bien défini ensuite. Le site ayant été mis en vente récemment, la collectivité s'est portée acquéreuse. Une partie du site a été achetée par un riverain afin d'agrandir son jardin (cf plan découpage suivant).

A l'été 2022, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et de l'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire), la commune a pu bénéficier d'une étude de requalification de cette friche, financée par la Banque des Territoires.

Réalisée par le bureau d'études O+ Urbanistes, elle a permis de définir des pistes quant à la reconversion de ce site, notamment sur le devenir des bâtiments existants et sur les potentialités d'aménagement autour. La présente notice s'appuie en partie sur cette étude.



Découpage du secteur faisant l'objet de la modification par intention

4 Le projet

Un site de projet en 3 grandes entités ...



Un foncier privé acquis récemment qui sort de la zone de projet



Un espace fermé enrichi par de nombreux jeunes arbres en fond de site



Un espace libre pour construire et permettre un accès en entrée de site

... Au sein duquel des constructions existantes sont à valoriser



Deux hangars d'exploitation existants sur site, avec un potentiel de réhabilitation



Un bâtiment en entrée de site avec des possibilités d'extension / réhabilitation

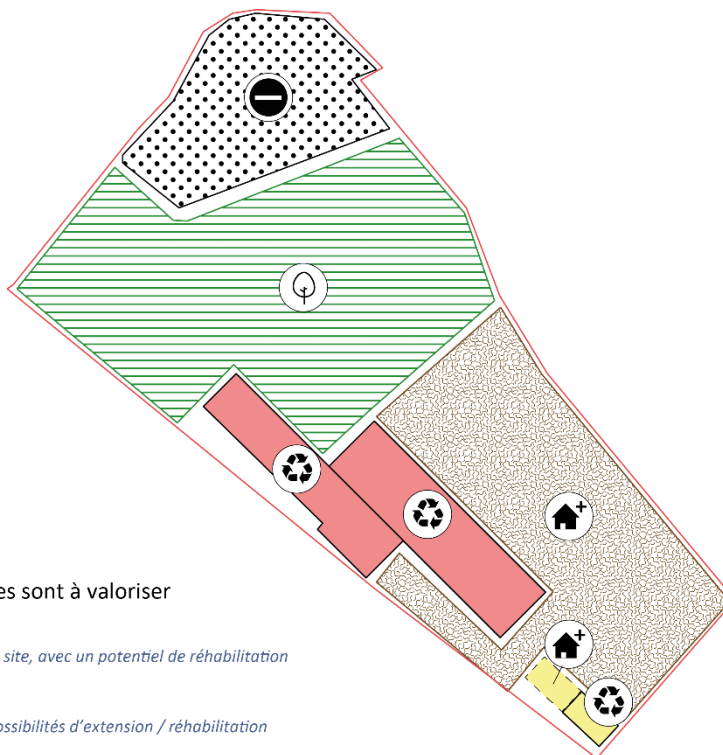


Schéma de synthèse issu des temps d'échanges avec les élus (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

L'ancienne marbrerie récemment acquise et la réalisation de l'étude de requalification ont permis de mettre en exergue des projets et de travailler à une répartition du site en zones de projet :

1. La pointe Nord du site a été acquise par un riverain afin d'agrandir son unité foncière. Cette partie sort de la zone de projet ;
2. Un espace enrichi composé de jeunes arbres (espace de nature) composé également de petits rus, à gérer et à valoriser ;
3. Un espace libre pour construire et créer un accès en entrée de site ;
4. Des constructions existantes à reconvertir :
 - a. Les deux hangars d'exploitation aux larges volumes pouvant accueillir plusieurs destinations ;
 - b. Un bâtiment en entrée de site (grange) avec des possibilités d'extension/réhabilitation

4.1 Une partie qui sort de la zone de projet

La pointe Nord du site n'a pas été achetée par la commune mais par un riverain afin d'agrandir son unité foncière et notamment son jardin.

Cette partie n'a donc pas d'intérêt d'être englobée dans le projet global mené par la commune. Elle sera reclassée au niveau du règlement graphique dans la même zone que le reste de l'unité foncière, à savoir en zone Ub.



Situation de la partie du site acquise par un riverain

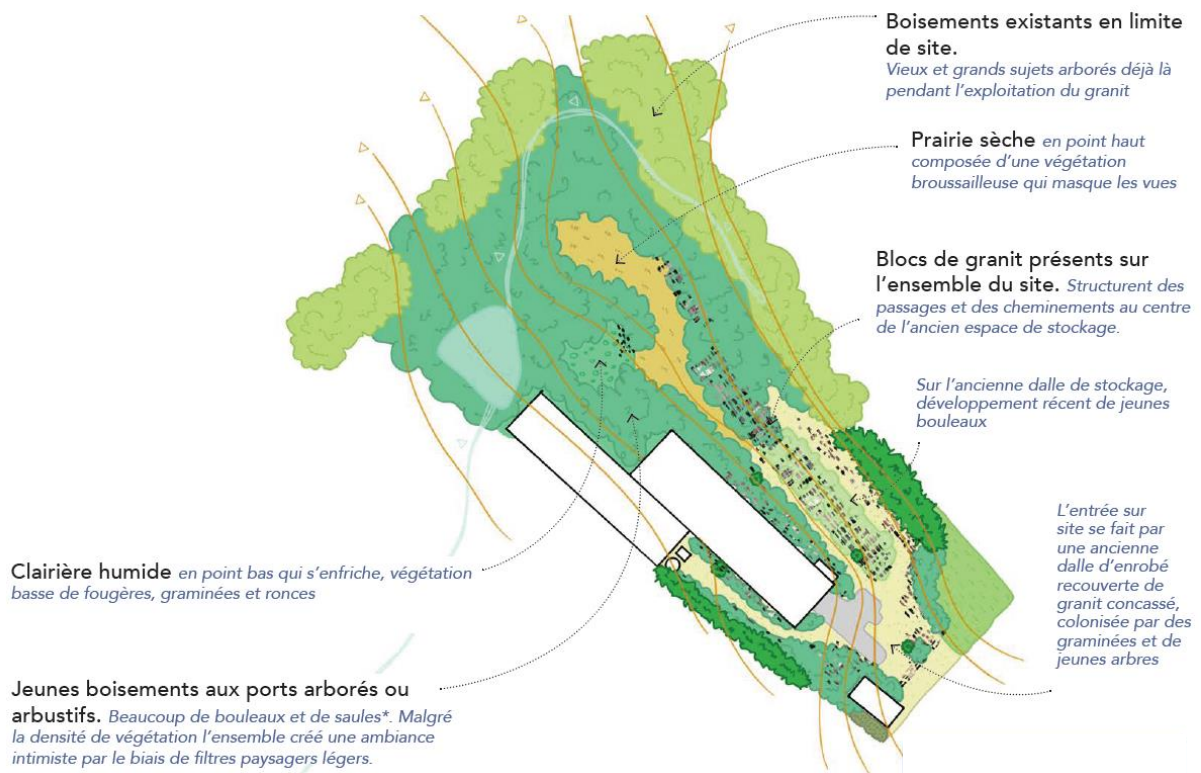
4.2 Un espace fermé enrichi à gérer et valoriser

Il s'agit de tout le fond du site qui s'est enrichi avec la cessation de l'activité en 2013. Cet espace peut être décomposé en plusieurs séquences :

- Une prairie sèche en point haut, composée d'une végétation broussailleuse masquant les vues ;
- Une clairière humide en point bas qui s'enrichit, avec une végétation basse de fougères, graminées et ronces ;
- De jeunes boisements aux ports arborés ou arbustifs (de nombreux bouleaux et de saules) ;
- Des boisements existants en limite de site, composés de vieux et grands sujets.



Vue aérienne sur le site d'activité en 1998 (à gauche) et aujourd'hui (source : remonterletemps.ign.fr et google maps)



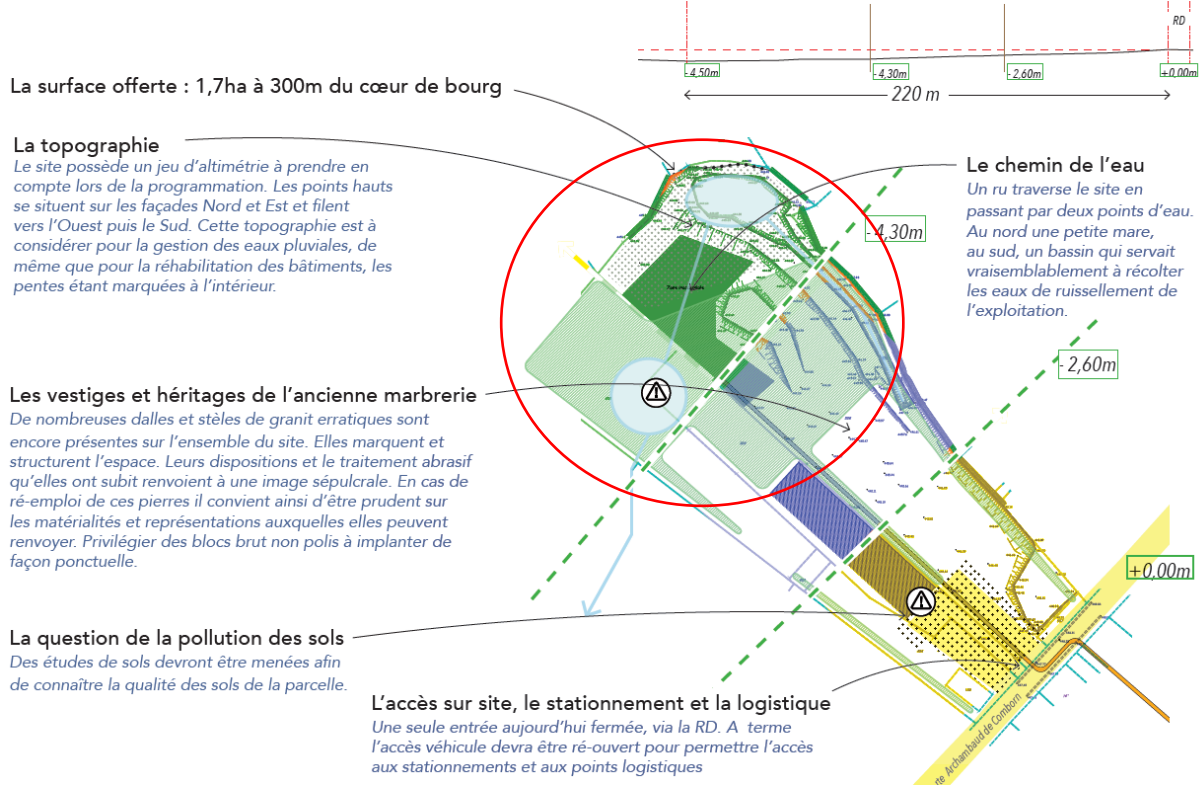
Le patrimoine végétal sur le site de projet (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+Urbanistes)

VIII. Jeunes boisements (5-20 ans) avec sujets aux ports arborés bas et arbustifs, denses. Principalement composés de Bouleaux (*Betula pendula*), de Saules (*Salix caprea / Cinerea*) et de Buddleia (*Buddleia davidii*). Présents ponctuellement : des Chênes (*Quercus robur*), quelques Frênes (*Fraxinus excelsior*) et des Aulnes (*Alnus glutinosa*). Plus rares et localisés, charmilles (*Carpinus betulus*) et Cotoneasters échappés des jardins.



IX. Clairière qui s'enfriche, présence de fougères (*Pteridium aquilinum*), graminées hautes, ronces (*Rubus fruticosus*).




Extrait de l'analyse botanique (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)



Le contexte topographique et le chemin de l'eau sur le site (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Ce fond de site situé sur un point bas est traversé par un ru passant par deux points d'eau, à savoir une mare au Nord et un bassin récoltant a priori les eaux de ruissellement de l'exploitation.

D'une manière générale, cet espace composé à la fois de milieux aquatiques, humides et boisés sera préservé et mis en valeur au travers d'aménagements paysagers, de circulations douces, dont la voie verte, faisant abstraction d'aménagements lourds type construction. Il s'agit d'un espace de nature à préserver.

-  Une mosaïque de paysages et d'usages à rendre accessibles par des aménagements sobres
-  La possibilité d'aménager un jardin vivrier en cœur de parcelle et un espace de guinguette
-  Un aménagement qui prend en compte la topographie de la parcelle et les marques d'héritage industriel



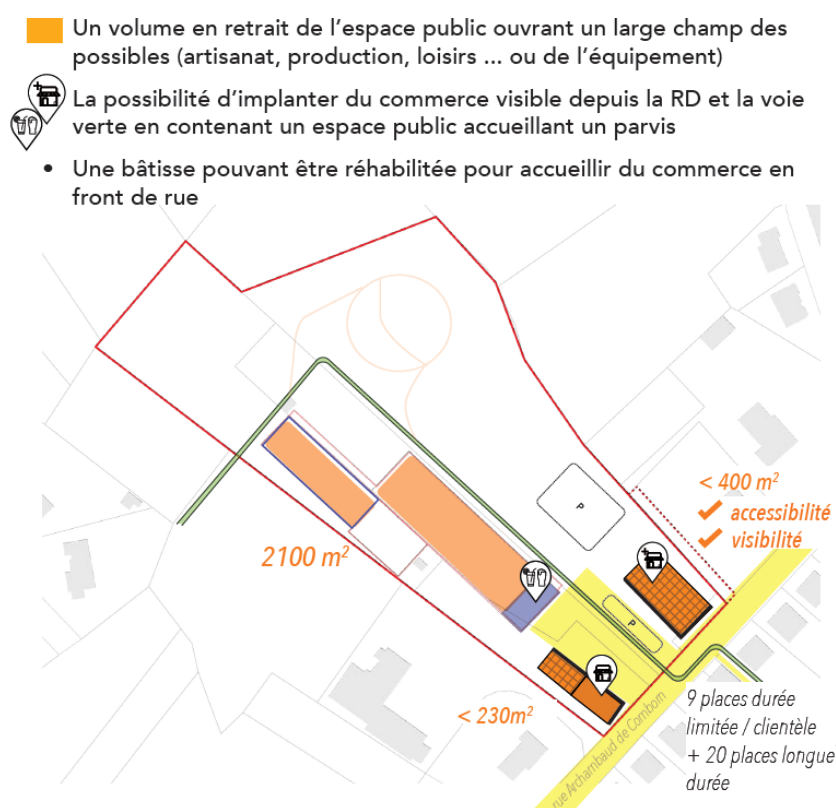
L'aménagement du fond du site (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

4.3 Un espace libre pour construire et créer un accès en entrée de site

4.3.1 Une façade sur la RD 3 favorable à l'implantation de commerces

La RD 3 constitue l'entrée de ville sud de Chamberet. Cet axe comme spécifié dans le PADD du PLU approuvé en 2021, doit être valorisé sur le plan économique.

Il concentre déjà des activités sur tout son long (pharmacie, jardinerie en entrée d'agglomération et commerces de proximité dans le bourg : garagiste, banque, coiffeur, boulangerie, restauration, magasin de vêtement).



Les potentialités commerciales sur le site d'étude (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Ainsi, une partie du site pourrait permettre l'implantation de nouveaux commerces, en bordure de RD, le but étant de ne pas apporter de concurrence aux commerces en place, mais une complémentarité/diversification de l'offre existante. Une étude réalisée en 2022 « AMO SHOP'IN » avait notamment conclu que le centre-bourg se portait bien, que la diversité commerciale du centre-bourg répondait aux besoins de première nécessité.

Ainsi, la vocation commerciale du site pourra passer notamment en proposant une typologie de commerces et de services de surfaces supérieures à ceux du centre-bourg.

Elle pourra être complétée par la réhabilitation de la grange existante (cf partie 4.4.1).

4.3.2 La réalisation d'une offre en logements

La création de logements serait couplée avec la création d'une offre commerciale qui pourrait notamment se combiner sur des bâtiments en R+1 avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée.

La commune associée au bureau d'études O+ Urbanistes a indiqué un réel besoin de constructions neuves de logements sur la commune, notamment au travers de l'offre locative. En effet, bien que la commune œuvre depuis quelques années déjà à la création d'une offre locative sociale avec des bailleurs sociaux tels que Corrèze Habitat, la demande de locatif est toujours importante sur la commune. Aujourd'hui ce site abrite un potentiel important pour la création de logements, étant donné sa proximité avec toutes les commodités de Chamberet.

Les zones constructibles 1AU (zones à urbaniser ouverte à vocation principale d'habitat) sont plus excentrées du bourg et ne sont pas forcément sous maîtrise foncière de la collectivité.



Les possibilités d'implantation de logements sur le site d'étude (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Ainsi, un potentiel d'environ 580 m² de surfaces habitables ont été dégagées sur le site de projet, correspondant à la création de 7-8 logements, en combinant des T3, T4 voire T5.

Les formes urbaines recherchées seront celles de l'habitat collectif afin de reprendre les typologies bâties se trouvant dans le bourg, et d'apporter ainsi une offre de logements qui manquent sur Chamberet.

4.3.3 Un espace libre pour la réalisation d'équipements publics

Un espace proche des bâtiments existants en cœur de site pourrait être pertinent pour la réalisation d'un équipement public et/ou de stationnement en fonction des besoins des activités/équipements futurs qui s'implanteront dans les bâtiments réhabilités.

Cet emplacement avait dans un premier temps été ciblé pour la création d'une micro-crèche puis ensuite abandonné au vu de la temporalité du projet.

L'espace est facilement accessible avec la réalisation de la voirie qui viendra desservir les constructions futures, et n'est pas concerné par des enjeux de conservation d'espèces végétales.



L'espace libre au sein du site d'étude offrant un potentiel de création d'un équipement public et/ de stationnement (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

4.3.4 La valorisation des bâtiments d'activité et l'accès au site

Une large place devra également être laissée aux espaces publics que ce soit pour permettre l'accès au site (motorisé et circulations douces) mais également afin de mettre en valeur les bâtiments d'activités qui seront reconvertis.

D'une manière générale, une seule voie d'accès au site destinée aux véhicules motorisés sera créée depuis la RD 3, permettant la desserte des constructions existantes et futures. Elle sera accompagnée de stationnement implanté en bordure de cette voie, profitant à tous les usagers du site ainsi qu'à ceux de la maison de santé située de l'autre côté de la route départementale.

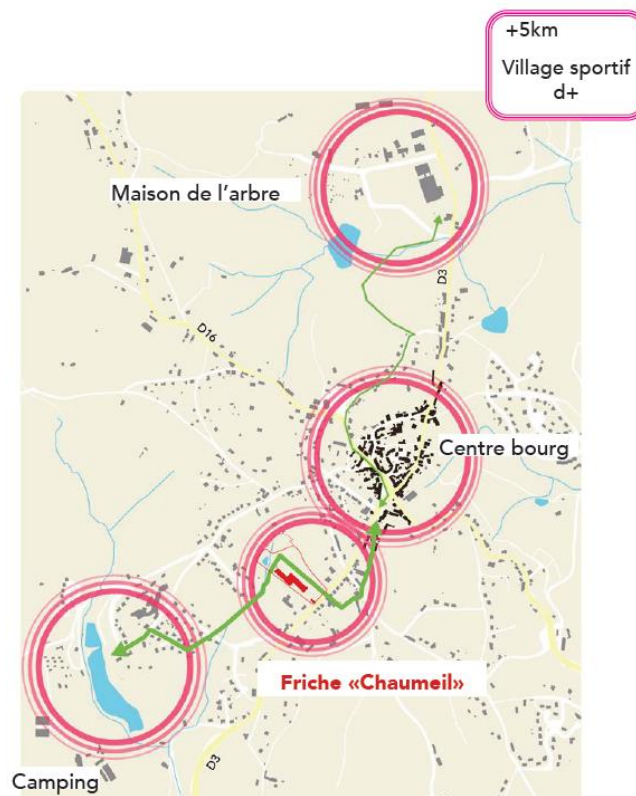
Actuellement, le stationnement « en bataille » destiné à cet équipement est situé sur la parcelle CE 557. Il engendre un risque de sécurité routière, avec des manœuvres difficiles sur un axe passant, notamment avec des camions. Ce stationnement pourrait ainsi être remplacé par un stationnement

inclus au projet. Il s'agira ensuite de prévoir une traversée piétonne sécurisée en direction de la maison de santé.



Vue sur l'aire de stationnement (parcelle CE 557) destiné à la maison de santé

Le site sera également traversé par une voie de circulation douce (piétonne et/ou cyclable) s'inscrivant dans une optique plus large de connecter le camping et les zones d'habitat environnantes à l'arboretum/la Maison de l'Arbre, en passant par le bourg de Chamberet. Elle devra permettre aux piétons et aux cyclistes de relier ces différents secteurs en toute sécurité, notamment en évitant les voies motorisées.

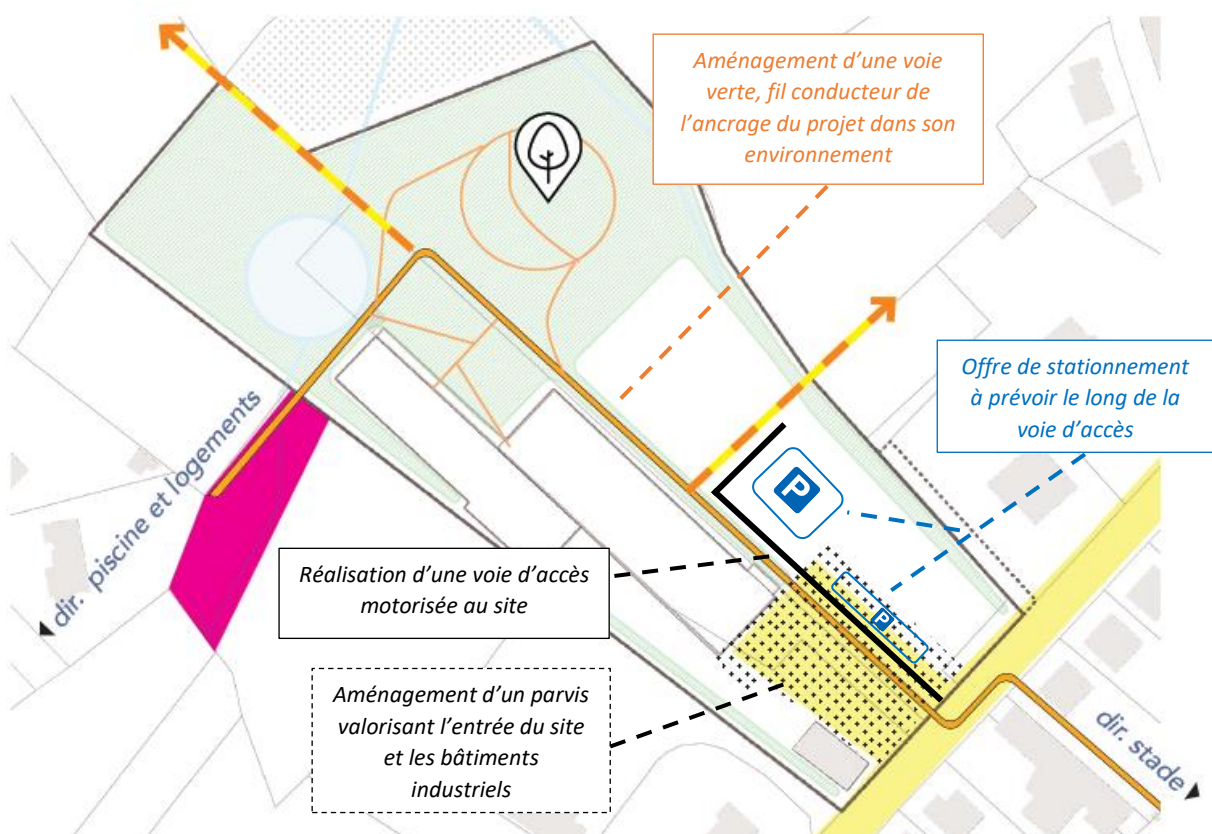


Le projet de voie verte entre le camping et la Maison de l'Arbre (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Enfin, l'espace public servira également à valoriser les bâtiments d'activité qui seront reconvertis, dans l'optique d'un parvis, esplanade qui pourra éventuellement être utilisé lors de manifestations.



Modélisation 3D de l'entrée du site (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)



La gestion des circulations sur le site de projet (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

4.4 La réutilisation des bâtiments existants

4.4.1 Le changement de destination de la grange en entrée de site

Une grange est présente le long de la RD 3, sur la parcelle CE 159. Comprise dans la propriété acquise par la commune de Chamberet, les élus ont pour projet de changer sa destination.

Globalement en bon état, ce bâtiment comprenant deux niveaux pourrait être transformé en local commercial au rez-de-chaussée et éventuellement en logement à l'étage. Sa position en façade d'un axe passant est idéale pour une fonction commerciale du bâtiment.

Il pourrait même éventuellement être étendu en arrière en fonction des besoins.

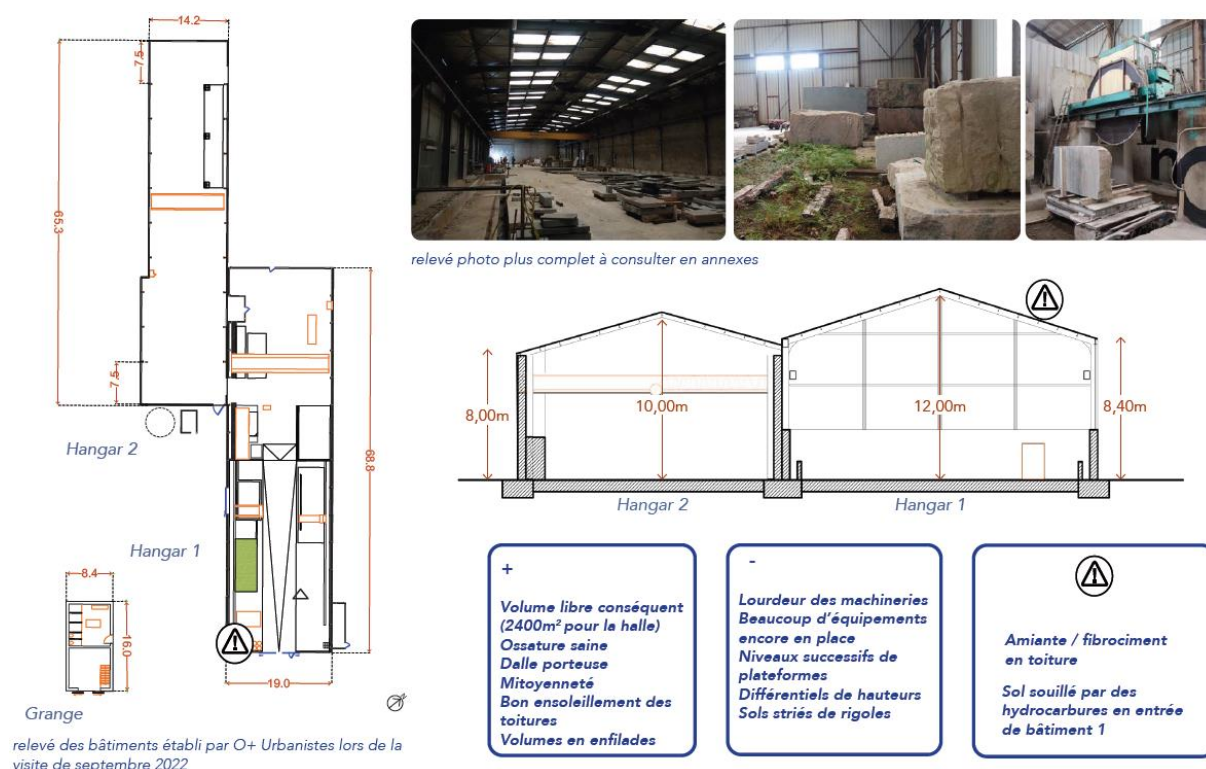


Vue sur la grange (parcelle CE 159)

4.4.2 La reconversion des deux bâtiments industriels

L'ancienne marbrerie est composée de deux grands hangars, dont la structure est saine. Dans le cadre de l'étude de faisabilité, il a été jugé que leur reconversion était tout à fait possible, dans le but notamment de conserver l'histoire de ce lieu qui a marqué la commune de Chamberet.

Ces bâtiments sont de grandes envergures, avec des hauteurs culminant de 10 à 12 mètres au faîtage et des surfaces importantes (2 400 m²).

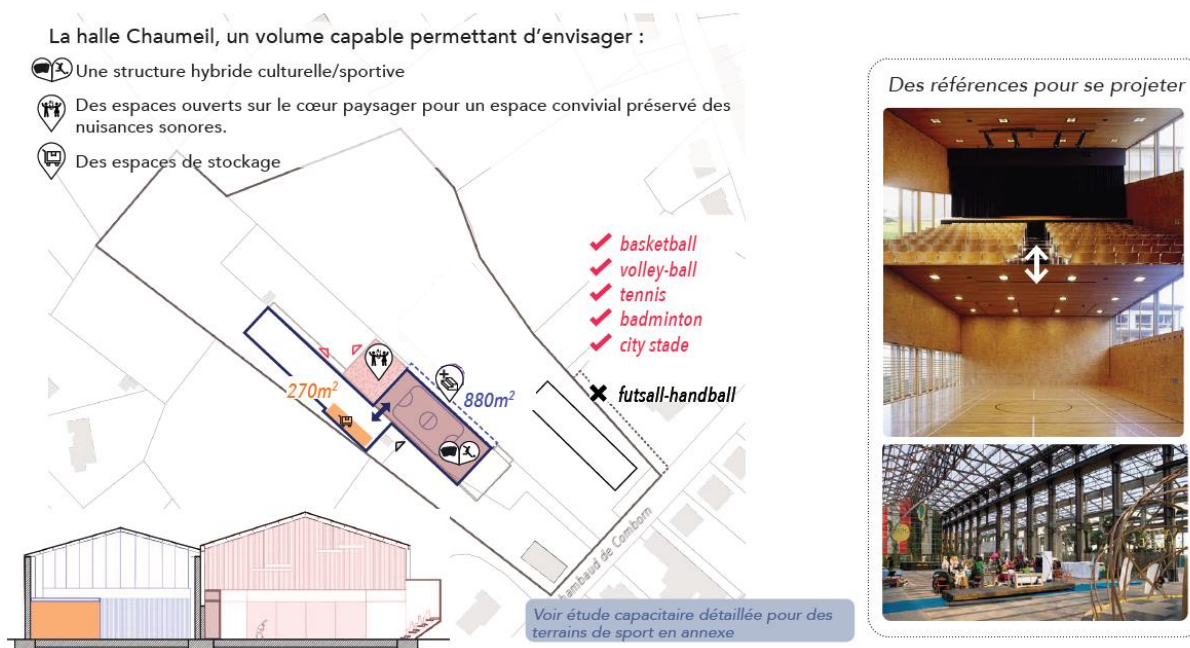


La volumétrie et la faisabilité de réhabilitation des bâtiments industriels (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Les points noirs de ces bâtiments sont que les équipements et machines liés à l'activité sont encore présents, comme si l'activité s'était arrêtée brutalement. Il y aura ainsi un coût de déplacement de tout cette machinerie. A l'intérieur même des bâtiments, sont également constatées des différences

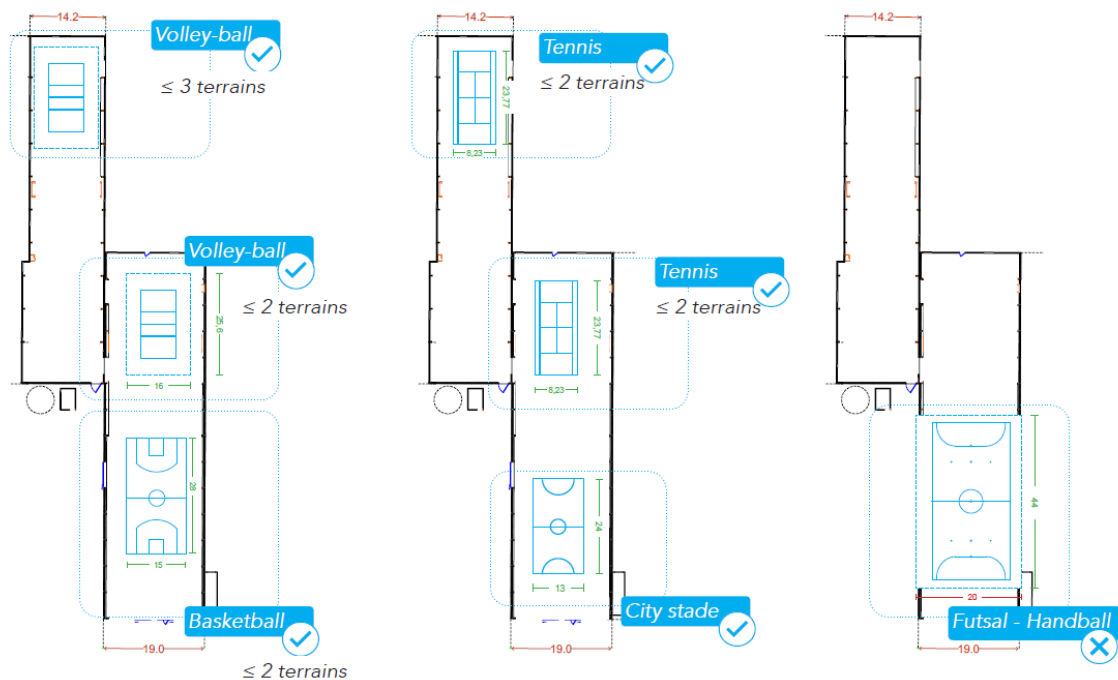
de niveaux qui auront des incidences sur la réhabilitation. Enfin, une pollution est avérée avec la présence d'hydrocarbures à l'entrée du 1^{er} hangar qui a très certainement souillé le sol. La collectivité devra être ainsi vigilante à la dépollution du site avant tout démarrage de travaux de réhabilitation. Enfin, du fibrociment avec amiante a été observé en toiture : il conviendra également de prendre les précautions nécessaires pour changer ce matériau. Selon les archives de la DREAL, la marbrerie relevait de la législation sur les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Ainsi, dans le cadre de la cessation d'activité, l'exploitant devait réaliser les démarches prévues par l'article R.512-66-1 du Code de l'Environnement. Aucun élément justifiant la réalisation des obligations et aucune inspection n'a été réalisée sur le site. Elles pourront malgré tout être rappelées à l'ancien exploitant de la marbrerie pour disposer des justificatifs associés.

Ces grands volumes seront ainsi conservés et leur destination future peut être multiple compte tenu de la flexibilité de ces bâtiments. Ainsi, ils pourront abriter des activités économiques (commerces, artisanat notamment) et des équipements sportifs et culturels. Il est ressorti un besoin en équipements sportifs suite aux échanges avec les élus ainsi qu'un équipement capable d'accueillir un nombre important de personnes pour des événements festifs et culturels (Fête de l'Accordéon notamment).



Exemple d'équipements pouvant être prévus dans les volumes existants (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

Des simulations ont d'ailleurs été réalisées sur les terrains de sport qui pourraient être créés.



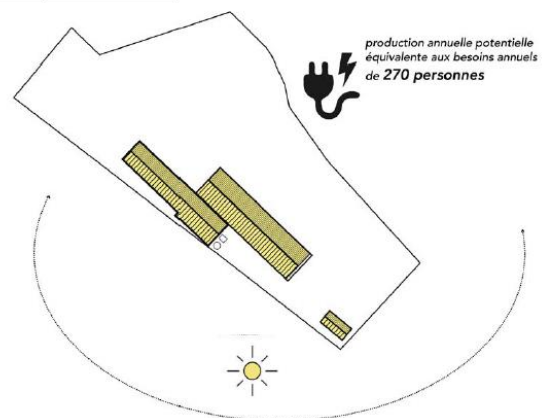
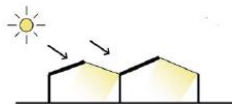
Etude du potentiel sportif des bâtiments d'activités (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

La relative étroitesse des bâtiments pourra difficilement permettre la réalisation de terrains de futsal ou handball mais des terrains de basket, volley ou encore tennis seront possibles.

Enfin, ces grands volumes disposent de toitures plutôt bien orientées, qui pourront être aménagées pour de la production d'énergie solaire. Selon le cadastre solaire réalisé par le Conseil Départemental de la Corrèze, les deux hangars couplés à la grande en bordure de RD peuvent réaliser une production annuelle équivalente à la consommation de 270 personnes.

| Potentiel solaire «moyen» de la friche | | | | | | | |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------|-------|-----------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Dénomination | Surface (m ²) | % optimal | % bon | % correct | Potentiel (kWh/m ² /an) | Production annuelle par bâtiment | eq. conso/personne |
| Bâtiment 1 | 943 | 1 | 63 | 36 | 1160,3 | 1 094 163 | 140 |
| Bâtiment 2 | 1449 | 36 | 36 | 46 | 737,1 | 1 068 058 | 80 |
| Bâtiment 3 | 195 | 32 | 10 | 58 | 579,3 | 112 963 | 13 |

| Valeurs de travail | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Potentiel solaire optimal | 1340 à 1490 kWh/m ² /an | moy. = 1415 kWh/m ² /an |
| Potentiel solaire bon | 1190 à 1340 kWh/m ² /an | moy. = 1265 kWh/m ² /an |
| Potentiel solaire correct à minimal | 750 à 1190 kWh/m ² /an | moy. = 970 kWh/m ² /an |



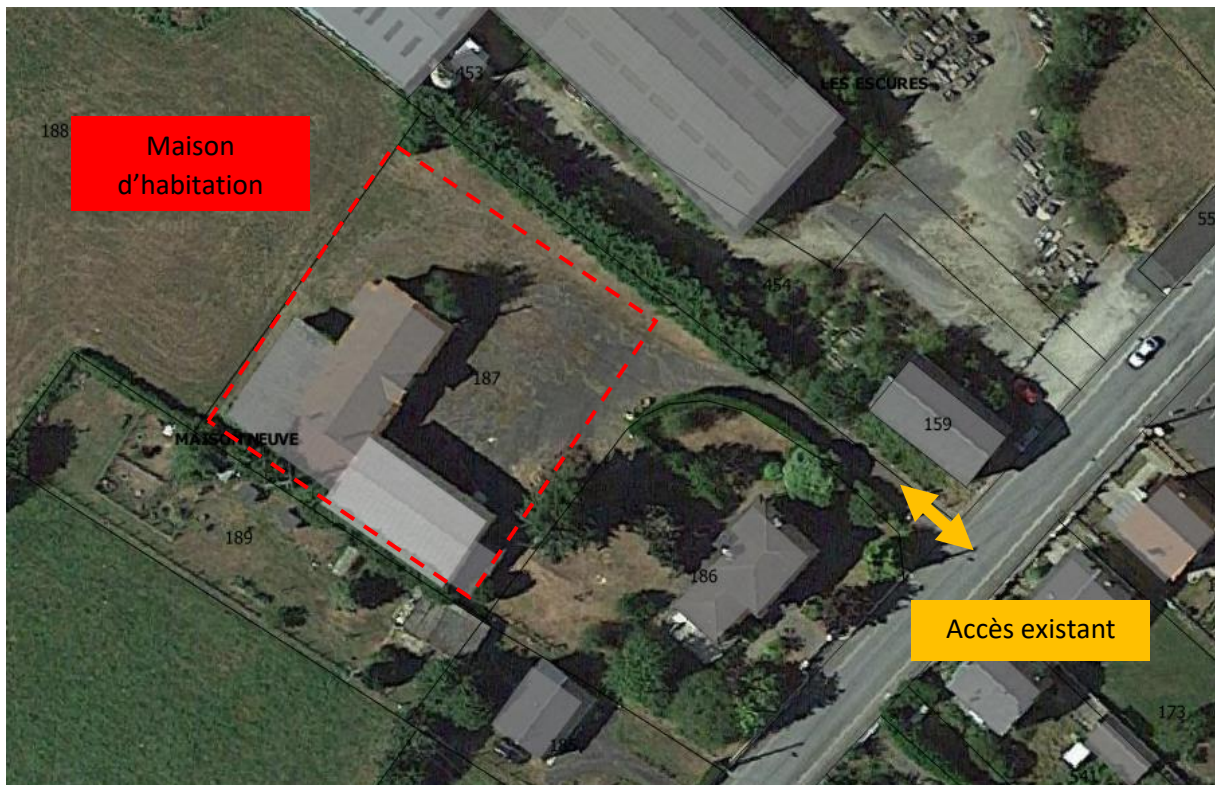
Source : <https://correze.cadastre-solaire.fr/>

Etude du potentiel de production d'énergie solaire en toiture (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)

La réhabilitation des bâtiments présents sur le site ainsi que leur indépendance énergétique peuvent faire entrer ce projet de reconversion d'une friche industrielle dans un projet vertueux.

4.5 Le reclassement d'une habitation

La parcelle CE 187 jouxtant la friche industrielle acquise par la commune comprend une maison d'habitation qui a involontairement été classée en zone 2AU. Ce classement empêche tout éventuel projet de modification d'aspect, d'extensions ou d'annexes liées à l'habitation.

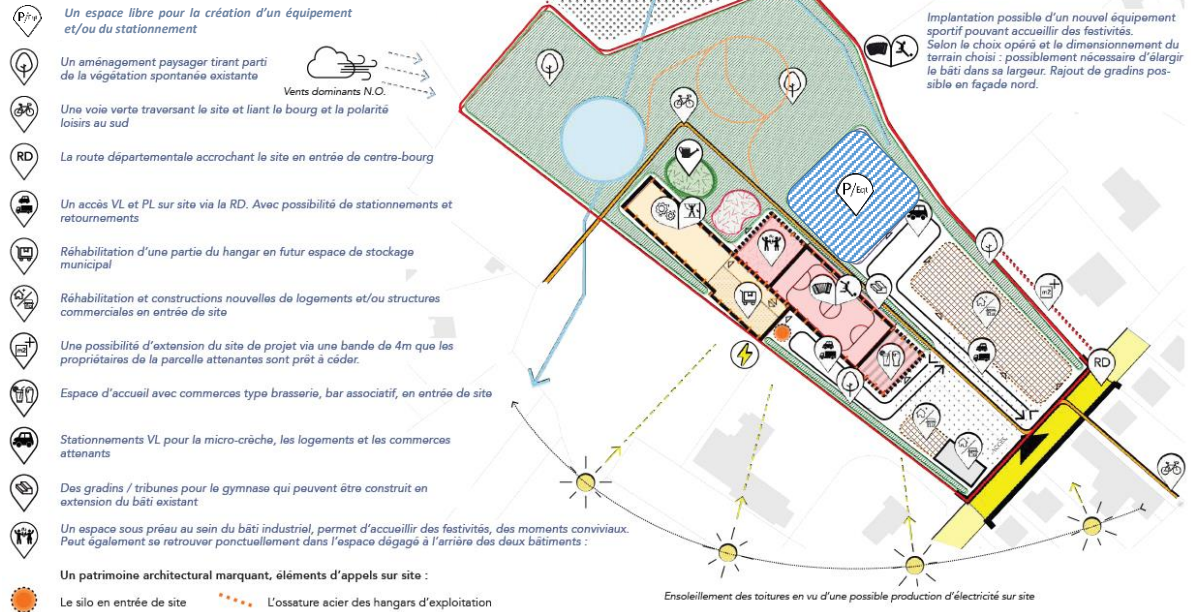


Situation de la maison d'habitation (parcelle CE 187)

4.6 Bilan : un projet d'ensemble vertueux s'inscrivant sur un temps long

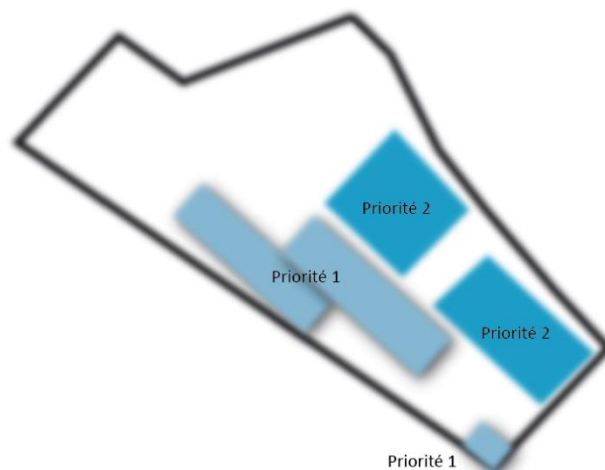
> CONSOLIDATION DU PLAN GUIDE

Un premier plan synthétisant l'ensemble des données précédemment évoquées et préfigurant un scénario préférentiel inspiré du site et des aspirations des élus



Chamberet – O+ Urbanistes

Ce site sera entièrement reconverti sur un temps long. Il est ainsi important que la présente modification fasse apparaître un phasage à l'urbanisation afin de bien ordonner les différentes opérations qui vont se réaliser sur le site.



Phasage des opérations intégré à l'OAP des Escures

Priorité 1 : le changement de destination de la grange et la reconversion des bâtiments industriels

Il s'agira du premier temps, le bâtiment existant en entrée de site, au vu de son volume et de sa position n'étant pas très compliqué à réhabiliter.

Sa position en façade de la RD 3 sera également un atout pour la réalisation d'un local d'activité pour du commerce ou de l'artisanat. Bénéficiant de deux niveaux, du logement pourrait être créé à l'étage. L'étude a également démontré le potentiel en extension de ce bâtiment.

Les deux bâtiments industriels sont aussi à reconverter en priorité, compte tenu de l'important travail à réaliser, notamment de dépollution ainsi que leur restructuration, s'agissant de grands volumes pouvant être compartimentés. Il reste encore des réflexions à mener pour statuer sur leurs destinations futures.

Priorité 2 : La réalisation de nouveaux bâtiments commerciaux, d'habitat et d'équipements

Enfin, la question de nouveaux logements et de commerces en entrée de secteur sera également une des dernières étapes du projet, la commune s'étant lancée récemment dans la création de logements à vocation sociale dans le bourg. Il reste à mener des discussions avec des partenaires (bailleurs sociaux notamment) afin de pouvoir accompagner la commune dans un tel projet. De même, sur la question des commerces, comme l'indiquait l'étude SHOP'IN, le bourg se porte bien et la grange existante peut offrir un emplacement pour un nouveau commerce dans un premier temps. Il s'agira de trouver des porteurs de projets privés pouvant apporter un ou des commerces à valeur ajoutée sur Chamberet, le but étant de ne pas concurrencer l'offre existante.

L'arrière de cet espace pourra offrir la possibilité de réaliser un équipement public ou éventuellement d'étoffer l'offre en stationnement en fonction de la destination future des bâtiments à réhabiliter notamment.

5.2 Le règlement littéral

L'ouverture à l'urbanisation du site d'activités est rattachée au règlement de la zone 1Aub (idem zone Ub).

Ub

2 Zone Ub

Caractère de la zone : Zone correspondant à des secteurs urbains peu denses à destination principale d'habitat

2.1 Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2.1.1 Destination des constructions

| Destinations | Sous- destinations | Constructions interdites | Constructions autorisées sans condition | Constructions autorisées sous conditions particulières |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Habitation | - Logement | | X | |
| | - Hébergement | | X | |
| Commerce et activités de service | - Artisanat et commerce de détail | | | Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce sont autorisées mais à condition qu'elles soient destinées à recevoir des activités compatibles avec le voisinage d'habitats: activités non polluantes et non nuisantes. |
| | - Restauration | | X | |
| | - Commerce de gros | X | | |
| | - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | X | |
| | - Hébergement hôtelier et touristique | | X | |
| | - Cinéma | | | X |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | X | |
| | - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | Les constructions et installation nécessaires à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage d'habitats. |
| | - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | X | |
| | - Salles d'art et de spectacles | | X | |
| | - Equipements sportifs | | X | |
| | - Autres équipements recevant du public | | | X |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | - Industrie | X | | |
| | - Entrepôt | | | Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle à l'égard des constructions existantes. |
| | - Bureau | | | Les bureaux sont autorisés à condition qu'ils n'induisent pas de nuisance sonore ou visuelle à l'égard des constructions existantes. |

| Destinations | Sous- destinations | Constructions interdites | Constructions autorisées sans condition | Constructions autorisées sous conditions particulières |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| | - Centre de congrès et d'exposition | | x | |
| Exploitation agricole et forestière | - Exploitation agricole | x | | |
| | - Exploitation forestière | x | | |

2.1.2 Usages des sols

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols sont autorisées, sous réserve qu'elles soient liées à la réalisation des voies nouvelles, qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, installations et des constructions dans le site et qu'elles ne soient pas réalisées en dehors des dits ouvrages, installations et constructions.

2.2 Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

1. Condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles et futures.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes s'il existe, ou à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprise publiques.

Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, à l'exception des annexes.

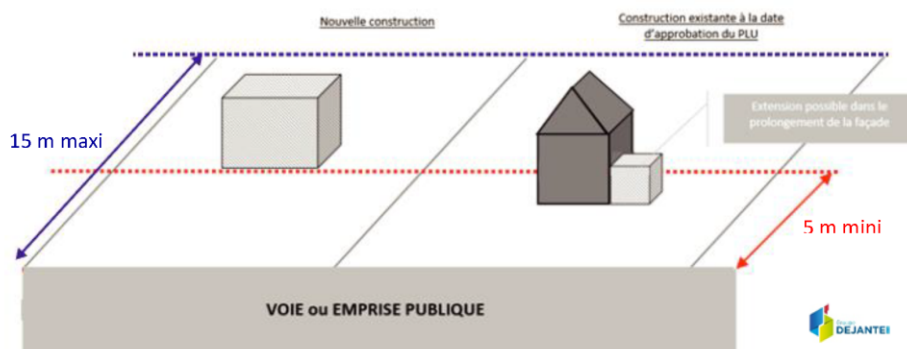


Figure 6: Implantation par rapport aux voies et emprises publique zone Ub

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2. Condition d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative, aucun débord de toiture n'étant autorisé, le chéneau devant être chez le pétitionnaire ;
- soit à une distance minimale au moins égale à 3 m des limites séparatives.

Des dispositions particulières sont autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement de la façade existante ou sans la dépasser ;
- Lorsque la visibilité n'est pas assurée à l'angle de deux voies, l'aménagement d'un pan coupé peut être demandé ;
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

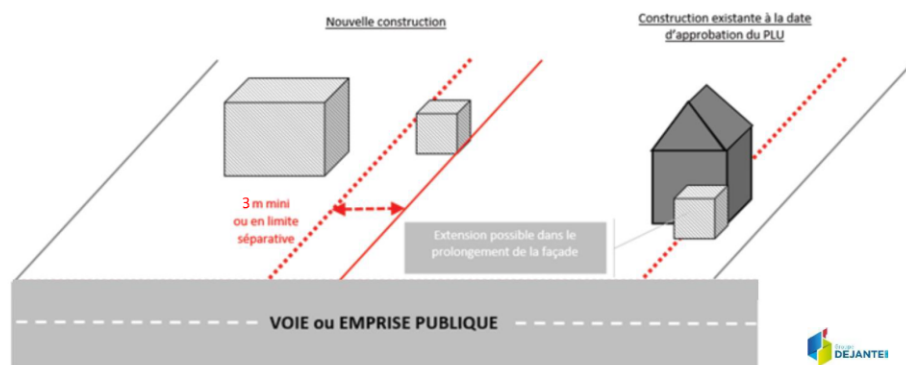


Figure 7: Implantation par rapport aux limites séparatives zone Ub

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

3. Hauteur des constructions

Champ d'application : La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, ventilation, panneaux solaires.

Dans le cas où l'unité foncière est en pente, la hauteur maximale autorisée doit être prise sur le côté où l'altitude est la plus élevée.

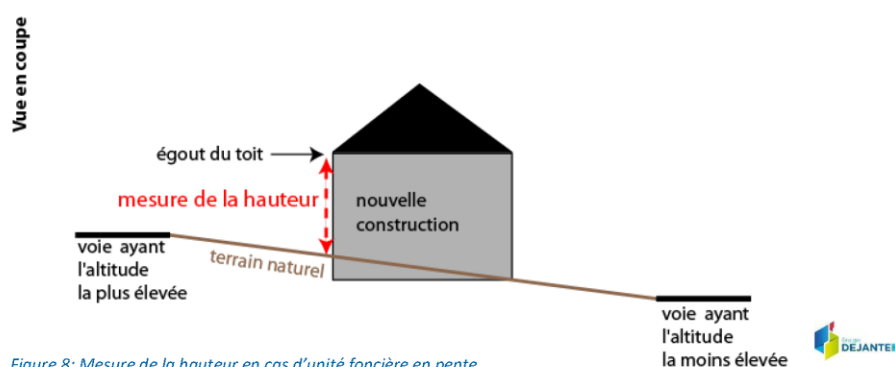


Figure 8: Mesure de la hauteur en cas d'unité foncière en pente

La hauteur pour les constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques délimité sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain: les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités à l'emprise de la construction et à ses proches abords. Les remblais type « taupinière » sont interdits sur terrain plat.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine urbain se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle architectural traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençale, ...

Les chalets et les fustes sont interdits.

1. Caractéristiques des façades

Les couleurs des façades et revêtements devront être de teintes discrètes, dans les tons des façades traditionnelles locales. Les teintes vives et intenses qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnant sont proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures est obligatoire sur la totalité de la construction et des bâtiments annexes.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Par ailleurs l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...).

Le bardage bois est admis à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

En fonction du caractère du bâtiment et de son environnement urbain et paysager, les extensions ne devront pas dénaturer la construction existante et devront être réalisées :

- soit en maçonnerie de pierre similaire à la construction existante,
- soit en maçonnerie enduite,
- soit en bardage bois à condition d'être de teinte naturelle et non verni.

Les volumes vitrés pourront être admis, sous réserve de ne pas compromettre l'architecture existante et d'être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal pré laqué ou destiné à être peint.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle, avec des teintes en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties en pierre de taille peuvent rester apparentes.

Le traitement des parements sera apprécié en fonction de la composition et de la technique de constructions des façades.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

2. Caractéristiques des toitures

Règle générale :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

La pente des toitures sera égale à 35° (70%) minimum. Elles seront réalisées en ardoise ou autres matériaux de teinte et d'aspect similaires à l'ardoise.

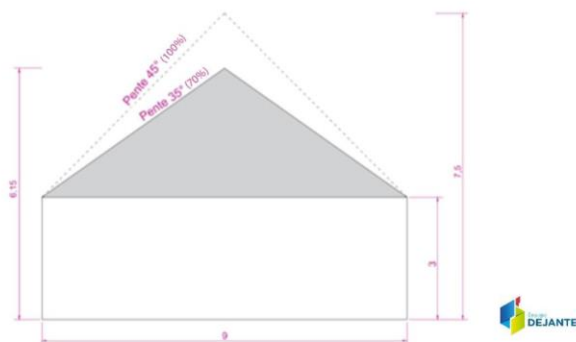


Figure 9: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions à vocation d'équipements, de bureaux, de commerce et d'artisanat pourront avoir une toiture à faible pente, entre 8 et 25° (14,05% à 46,63%).

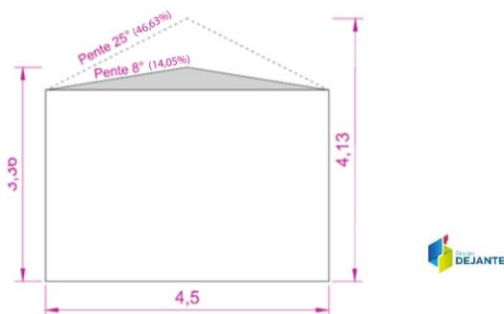


Figure 10: Schéma indicatif de pentes de toiture autorisées pour les constructions à usage d'activités et d'équipements

Les toitures des annexes ou extensions pourront avoir une pente plus faible que la construction principale (toiture terrasse comprise).

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire devront être parfaitement intégrés dans la toiture et dans leur environnement. Le cadre du châssis des panneaux solaires/photovoltaïques sera noir.

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles.

L'éclairage des parties sous comble, sera réalisé soit au moyen de lucarnes (jacobine ou capucine) soit de fenêtre de toit.

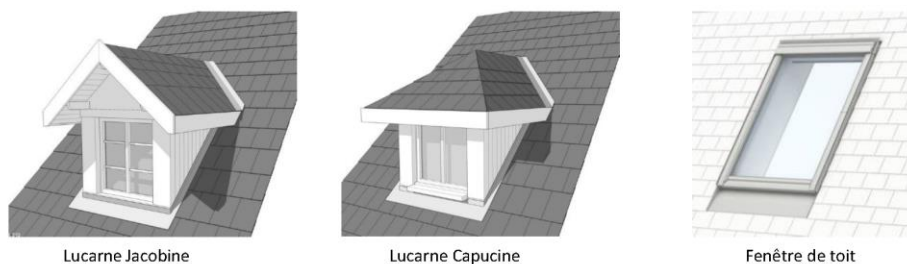


Figure 11: Schéma descriptif des ouvertures de toit autorisées en zone Ub

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

La forme originelle des toitures (nombre de pans, pentes) sera conservée.

Les couvertures seront réalisées en ardoise.

Il est recommandé que les lucarnes traditionnelles soient maintenues dans leurs matériaux, leur forme et leurs proportions initiales.

Des ouvertures supplémentaires peuvent être créées à condition que leurs proportions et leurs dimensions soient similaires à celles employées traditionnellement dans l'architecture locale.

3. Les menuiseries

Règle générale :

Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante. Le blanc pur est interdit.

Un seul modèle de menuiserie (couleur comprise) sera répété sur l'ensemble des baies des façades ordonnancées.

Le matériau type PVC blanc est interdit.

Cas de la restauration des constructions anciennes traditionnelles :

Les baies anciennes (portes, devantures et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs dessins d'origine.

Le caisson des volets roulants devra être dissimulé.

La réfection des menuiseries sera réalisée de préférence en bois peint dans la mesure où elles seront contemporaines à la construction ancienne. Dans certains cas, elles pourront être en métal (aluminium prélaqué ou teinté).

4. Les clôtures

Le blanc pur est interdit. Le matériau type PVC blanc est interdit.

Les clôtures pourront être composées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de couleur sombre. Le tout ne dépassant pas 1,80 mètre.
- D'une grille ou d'un grillage sobre de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublée ou non d'une haie vive d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).
- D'une haie vive, d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

Les portails doivent rester de forme simple et leur teinte devra être en harmonie avec la clôture.

5. Les enseignes

Les dispositifs de publicité, les enseignes et les préenseignes sont soumises aux règles de la Charte signalétique du Parc (cf. Annexes du PLU).

2.2.3 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions*

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- Les boisements et les arbres existants doivent être respectés sauf impossibilité technique,
- Les plantations nouvelles seront réalisées à partir d'essences locales (cf Annexe : plaquette du CAUE « Osez les haies variées en Corrèze »).

2.2.4 *Stationnement*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ; il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (cf : Dispositions générales).

Il est imposé de créer 2 places de stationnement par logement.

2.3 Section 3 : Equipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée.

La création ou la modification d'un accès sur le domaine public fait l'objet d'une permission de voirie.

Un projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers (de la voie ou de l'accès). Cette sécurité est appréciée compte tenu, de la position de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic...

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Selon la configuration des lieux, les services techniques peuvent prescrire, pour des raisons de sécurité et dans l'intérêt de la circulation, que les voies comportent dans leur partie terminale un espace permettant aux véhicules des services publics de faire demi-tour. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque la situation le permet, les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.

2.3.2 Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. Ce branchement doit respecter le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'installation de dispositifs d'assainissement est autorisée à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, pente, forme, ...) et la nature du sol le permettent. La création d'un assainissement individuel est soumise à l'avis technique du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, des mesures compensatoires pour l'infiltration des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet ne soit pas de nature à aggraver la situation existante.

4. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local doit être assurée selon les normes en vigueur.

5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur desserte future par la fibre optique.

Afin de préserver la zone humide et les boisements associés sur la partie Nord du site, leur identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne les prescriptions suivantes, qui seront ajoutées au sous-paragraphe « Usage des Sols » des zones Ub et 1AU :

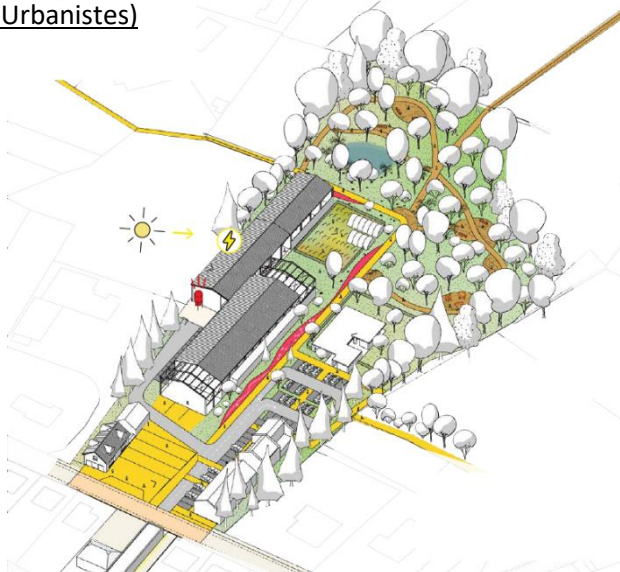
« Pour la zone humide et les boisements associés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux de nature à leur porter atteinte sont proscrits. La destruction du milieu est interdite. Ainsi, les déblais et remblais de ces espaces sont interdits. »

5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Schéma d'aménagement



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif (source : Etude de requalification de l'ancienne marbrerie de Chamberet – O+ Urbanistes)



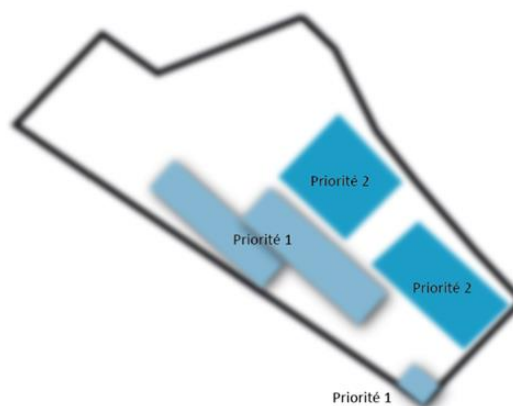
Principes d'aménagement

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Conception et aménagement

Le secteur fera l'objet de plusieurs opérations d'aménagement/réhabilitation dont l'ordre de priorité est défini sur le schéma suivant.

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.

Gestion économe des sols

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 et sociale

Le secteur devra permettre de diversifier les fonctions tant au niveau des constructions nouvelles que des constructions réhabilitées. Ainsi, les destinations autorisées seront liées aux différentes zones de projet :

- Priorité 1 : Equipements publics et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage d'habitat (telles que commerce, artisanat, services, ...) pour les bâtiments d'activités réhabilités ;
- Priorité 2 :
 - Artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration et habitation (logement et hébergement) en bordure de RD 3 ;
 - Equipements publics et/ou stationnement pouvant être nécessaire pour la destination future des bâtiments réhabilités.

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.

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Le caractère naturel et boisé au nord devra notamment être conservé. Il n'est par contre pas exclu de pouvoir réaliser des aménagements sobres (réalisation de sentiers, installations de mobiliers urbains notamment) dans le respect du caractère des lieux.

Des espaces publics conviviaux seront aménagés sur le secteur, notamment en entrée de secteur dans le but de valoriser les bâtiments d'activités à reconvertir. Des espaces verts de proximité, proportionnés à la taille de l'opération, de qualité, accessibles à tous et participant à la vie du quartier seront également aménagés. Les espaces verts conçus de manière qualitative permettent de compenser la densité imposée.

Les réseaux

La zone devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

Une voie de desserte sera créée depuis la RD 3 permettant la desserte de l'ensemble des constructions existantes et à créer.

Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes. Une liaison douce (piétonne et/ou cyclable) devra traverser le secteur et permettre de relier le camping, via les zones d'habitat du Champ de Boisse à l'arboretum, en passant par le bourg.

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

6 L'analyse de l'impact de la modification sur l'environnement

6.1 La desserte et les accès au site

Le site d'études bénéficiant déjà d'un accès motorisé existant au fonctionnement de l'activité, le principe est de le conserver et l'améliorer dans le but de desservir les constructions existantes reconverties et les constructions futures. L'offre de stationnement sera dimensionnée pour les différents projets et devra également permettre une meilleure accessibilité à la maison de santé située de l'autre côté de la RD 3.

La plus-value apportée au projet est bien entendu la voie verte qui traversera le site reconverti en reliant le camping du Bois Combet à la Maison de l'Arbre, en passant par le centre-bourg.



Localisation des accès existants

6.2 Les réseaux

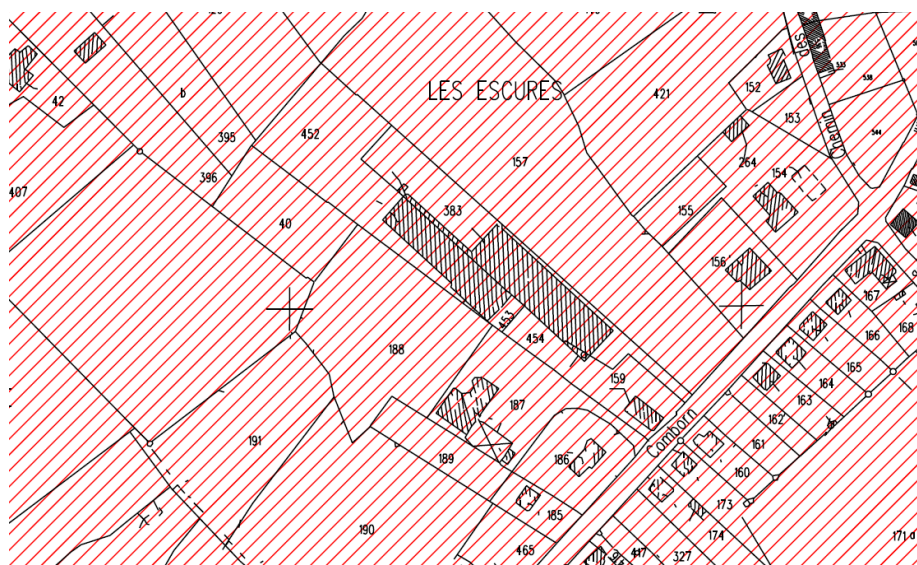
Le site d'activité est déjà alimenté par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et de distribution d'électricité.

Une canalisation PVC 40 mm dessert aujourd'hui les deux hangars. La grange est également alimentée par le biais d'un branchement depuis la canalisation PVC 125 mm longeant la RD 3.



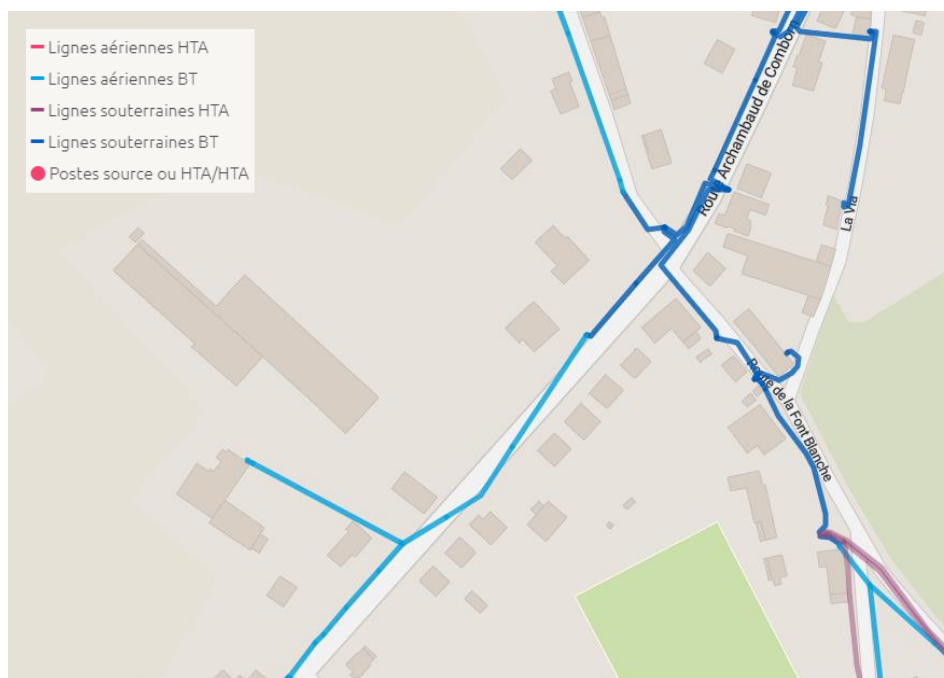
Extrait du plan du réseau AEP sur le site d'étude

Situé dans le zonage d'assainissement collectif, l'ensemble des bâtiments sont raccordables au réseau. La STEP de Chamberet d'une capacité nominale de 1 500 EH est conforme en équipement et en performance au titre de l'année 2020. La charge maximale en entrée n'est que de 368 EH cette même année.



Extrait du zonage assainissement sur le site d'étude (source : SOCAMA)

Une ligne basse tension en aérien longe la RD 3 et pourra permettre la desserte des futures constructions également.



Extrait du réseau de distribution d'électricité sur le site d'études (source : ENEDIS)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'aura pas d'impact sur ces réseaux, si ce n'est des besoins de renforcement en fonction des destinations futures des constructions.

6.3 Les risques et nuisances

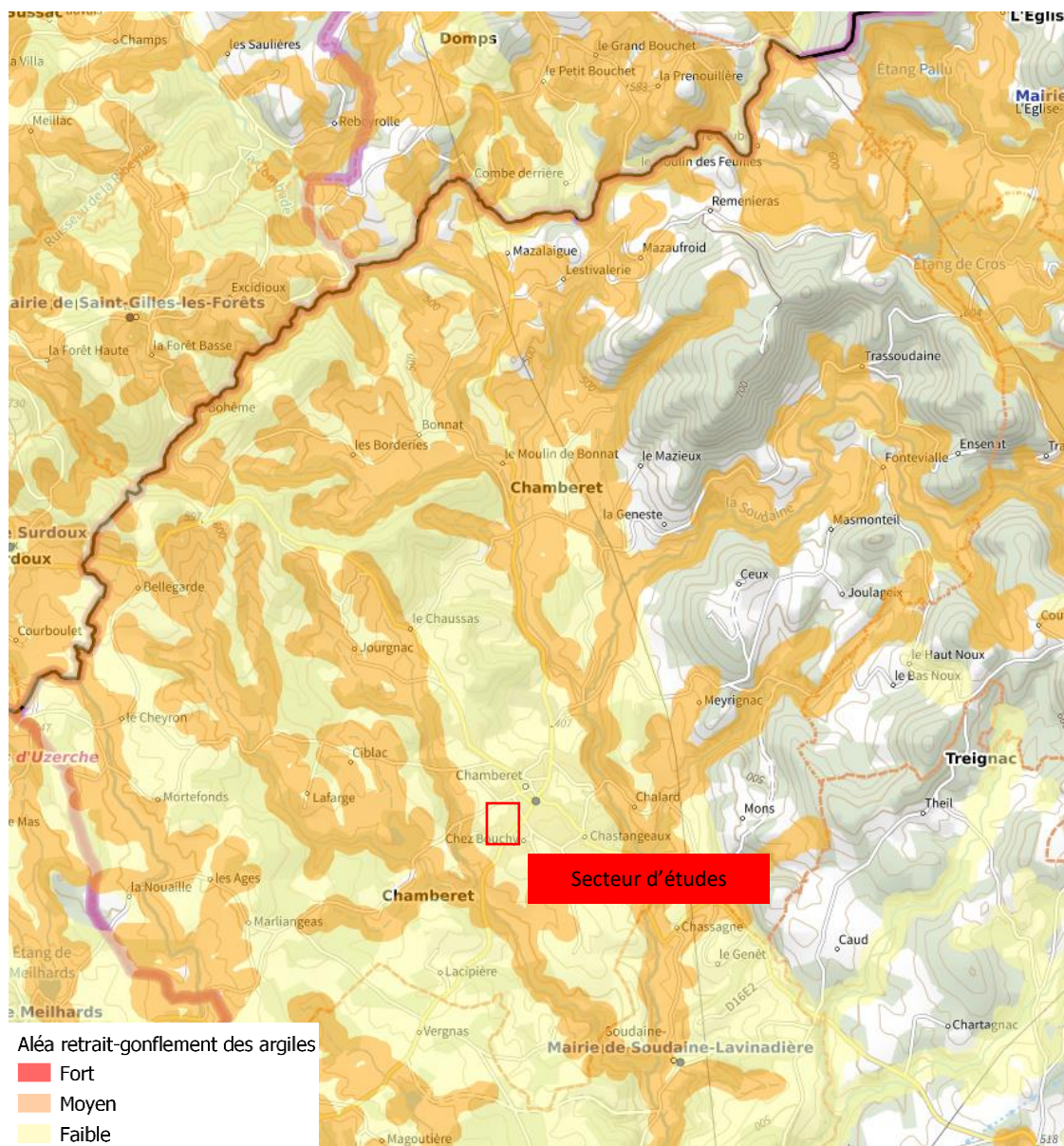
Le site d'études est concerné par un risque potentiel : le retrait gonflement des argiles.

6.3.1 Le retrait gonflement des argiles

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).



Aléa retrait-gonflement des argiles (source : georisques.gouv.fr)

Le site d'étude tout comme l'ensemble du bourg de Chamberet est situé en aléa faible au retrait gonflement des argiles.

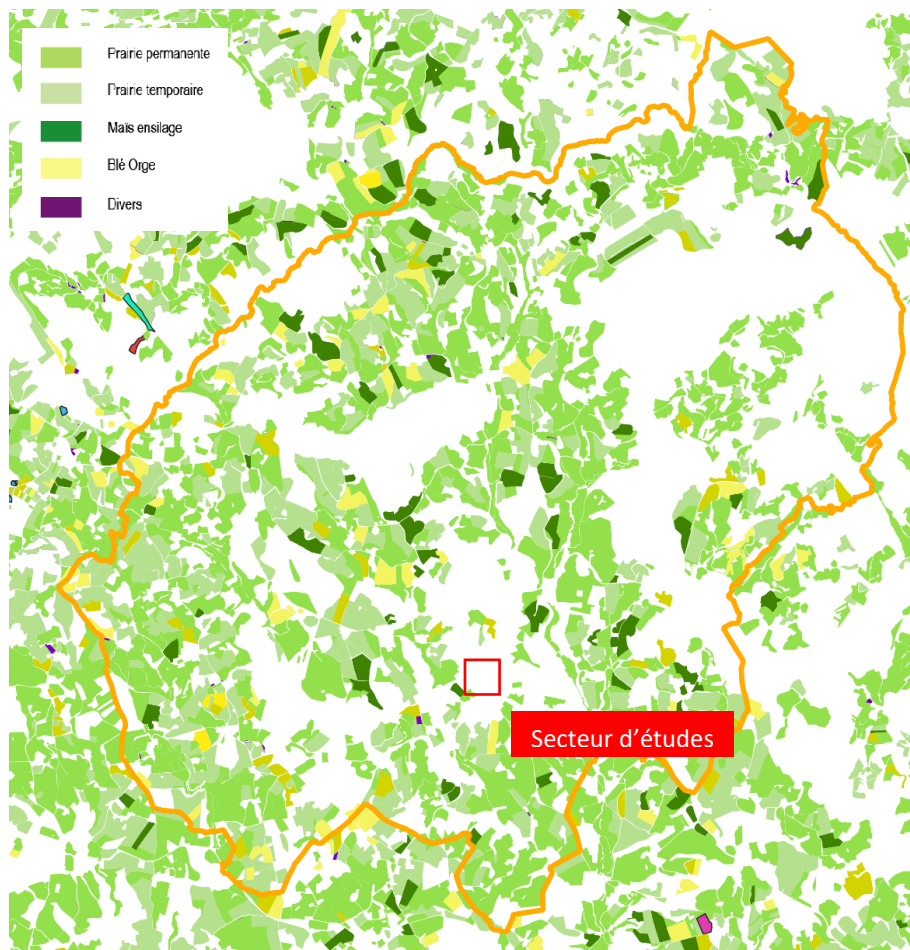
D'une manière générale, l'incidence de la présente modification sur les risques et nuisances est faible.

6.4 L'activité agricole

De manière globale, la commune a une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte d'espaces agricoles à hauteur de 555 hectares (soit environ 25% de la surface communale).

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RPG de 2020.

Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, ...) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Cartographie des surfaces agricoles déclarées à la PAC (source : RPG 2020)

En 2020, le site d'études n'a pas fait l'objet de déclaration PAC. De plus, il n'y a pas de présence de terrain à vocation agricole sur le site.

L'incidence de la modification sur l'activité agricole est donc nulle.

6.5 La Trame Verte et Bleue

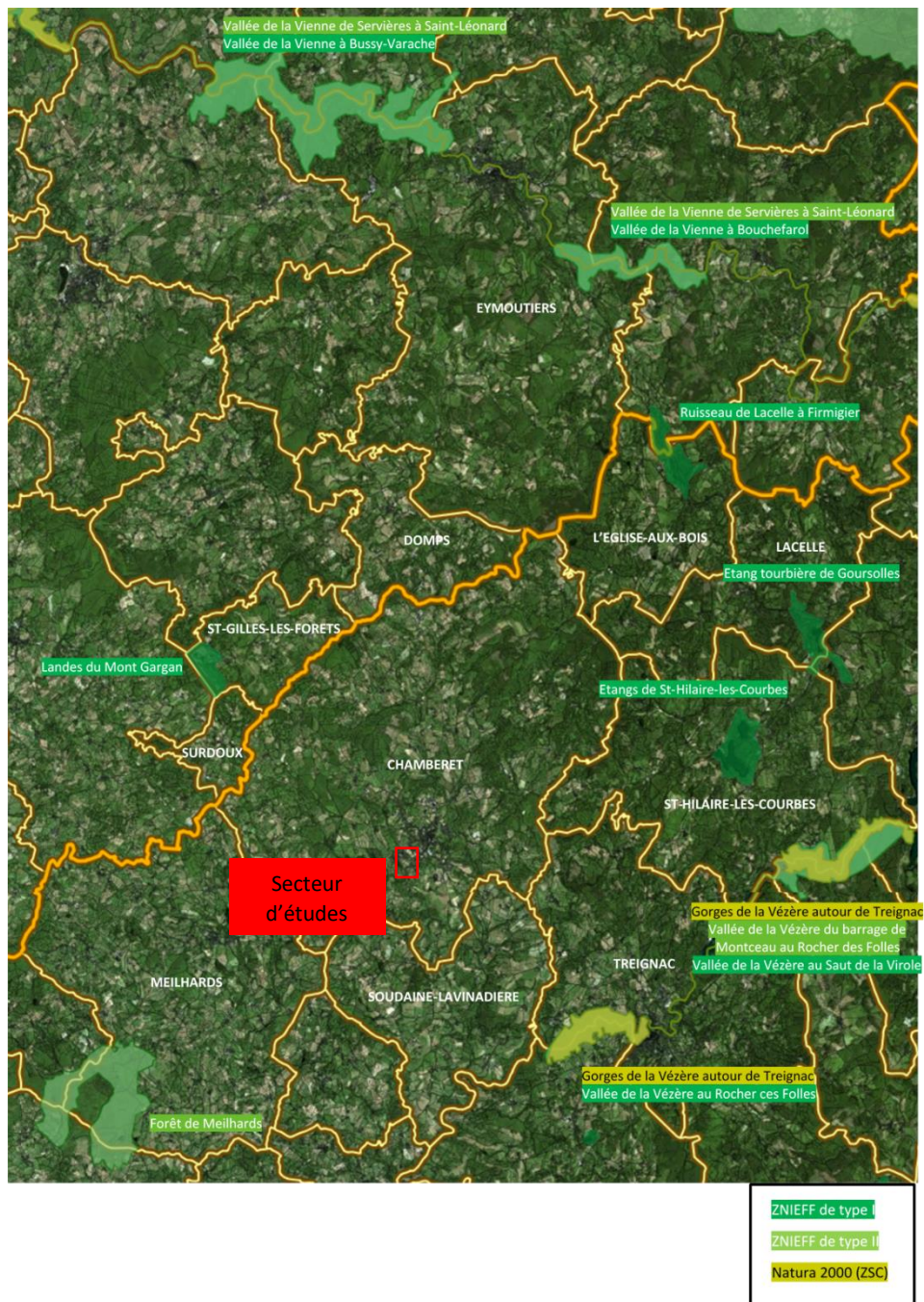
6.5.1 Les zonages et inventaires existants

La commune de Chamberet ne recense aucune zone d'inventaires écologiques telles que ZNIEFF, site Natura 2000 ou encore Arrêté de Protection de Biotope.

La ZNIEFF la plus proche est située à environ 6 km au sud-est. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Vallée de la Vézère au Rocher des Folles ».

Le site Natura 2000 le plus proche est situé également à environ 6 km au sud-est. Il s'agit de la ZSC « Gorges de la Vézère autour de Treignac ».

Ainsi, l'incidence de la modification sur ces espaces est nulle.



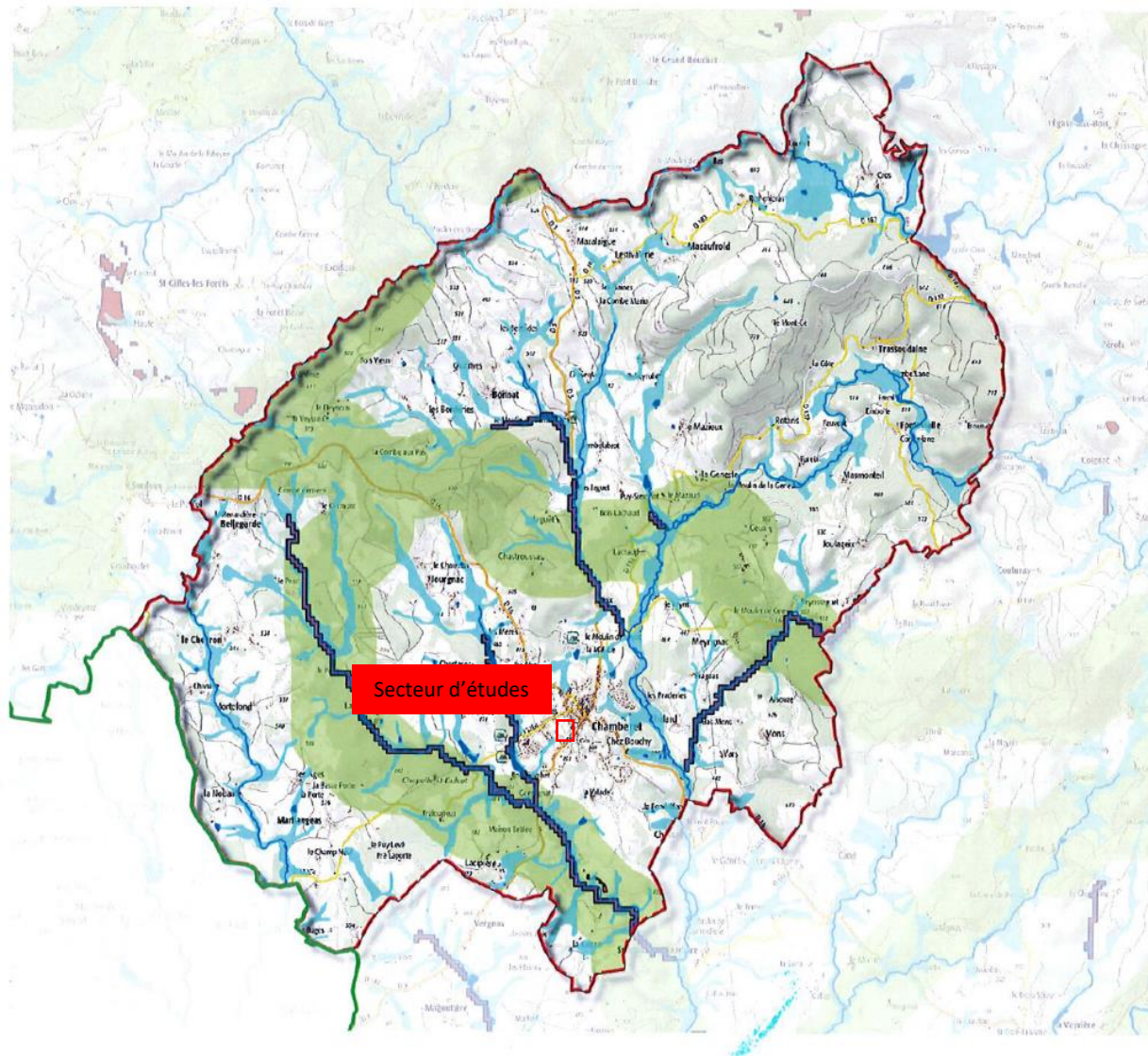
Situation des zonages d'inventaire vis-à-vis du site d'études

6.5.2 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue sur laquelle s'est appuyé le PLU de Chamberet approuvé en mai 2021, a été définie par le PNR de Millevaches en Limousin. Ce travail a été retranscrit à partir du SRCE Limousin.





Elle a ainsi été préservée par un classement en zone Ap ou Np en fonction de l'occupation du sol.

Commune de Chamberet Corridors écologiques au sens du SRCE



Légende

Corridors écologiques

-  Milieux aquatiques
-  Milieux humides
-  Milieux boisés
-  Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux



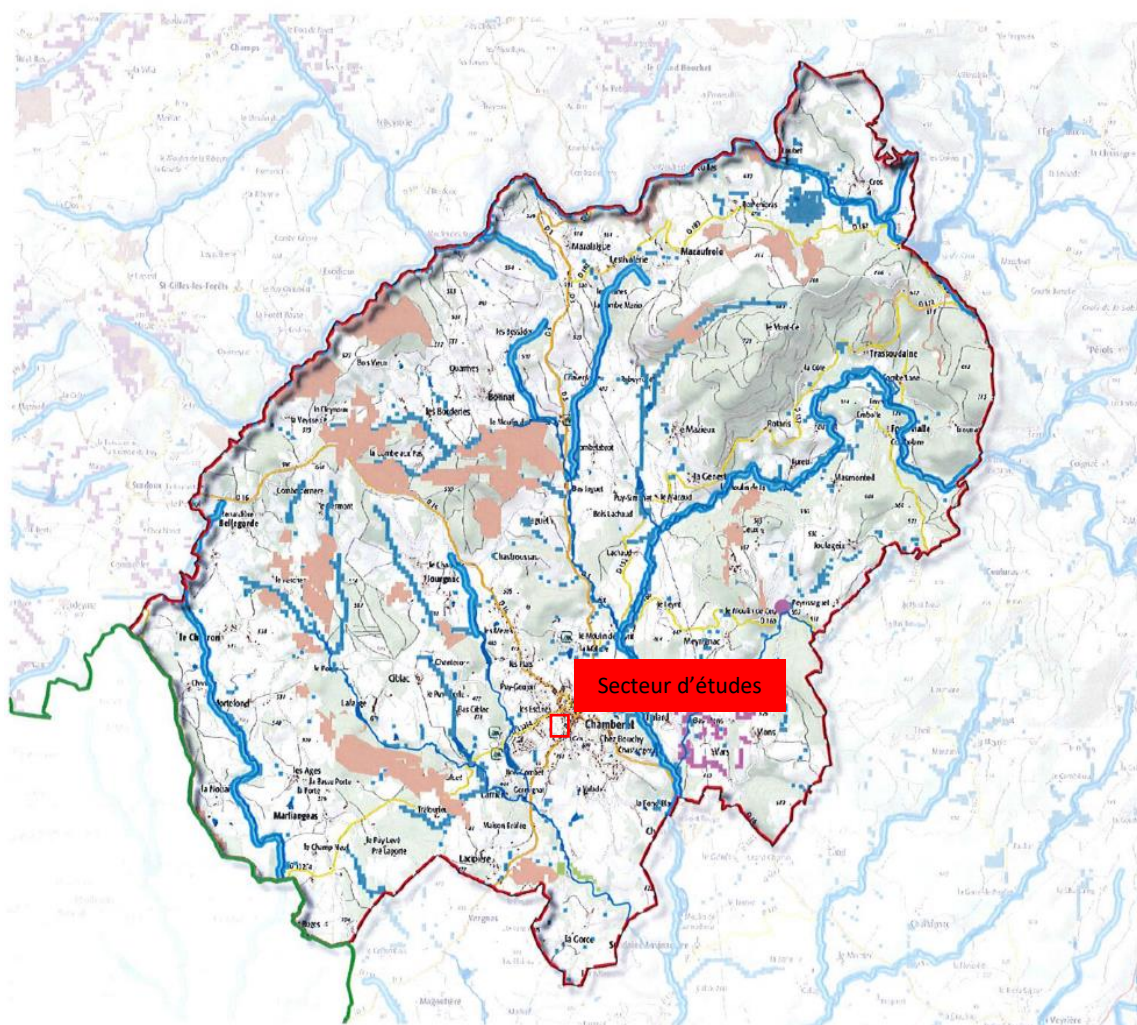
Réalisation : PNR ML - 05/2017
Sources : Scan50 Express ®-© IGN
DREAL
Reproduction interdite



Carte des continuités écologiques sur Chamberet (source : PNRML et SRCE Limousin)

Sur le site d'études, aucun enjeu lié aux continuités écologiques n'a été identifié. La continuité écologique identifiée la plus proche est située en aval de la parcelle. Il s'agit d'un corridor lié aux milieux humides où un ruisseau est présent.

Commune de Chamberet Réservoirs de biodiversité au sens du SRCE



Légende

Réservoirs de biodiversité

- Milieux aquatiques
- Milieux humides
- Milieux bocagers
- Milieux boisés
- Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux



Réalisation : PNR ML - 05/2017
Sources : Scan50 Express ©-© IGN
DREAL
Reproduction interdite



Carte des réservoirs de biodiversité sur Chamberet (source : PNRML et SRCE Limousin)

Sur le site d'études, aucun enjeu lié aux réservoirs de biodiversité n'a été identifié. Le plus proche est situé en aval de la parcelle. Il s'agit du ruisseau déjà identifié comme étant une continuité écologique.

Ainsi, le secteur d'études est relativement proche de secteurs à enjeux de TVB. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc faible.

7 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

7.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente modification n'ira pas à l'encontre de ce principe. Il s'agit ainsi de reconvertir du bâti existant ainsi que construire des bâtiments neufs en densification des espaces bâtis existants. La densité de constructions sur le site sera importante.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente modification n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Le fond de parcelle identifié comme boisé et traversé par un ru ne sera pas concerné par des projets de constructions. Ces dernières seront implantées autour des bâtiments existants, sur des espaces en grande partie altérés par l'activité de la marbrerie (zone de stockage de granit).

La zone boisée et naturelle sera valorisée par des aménagements sobres tels que cheminements piétons légers et mobilier urbain.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La présente modification n'altère en aucun cas des espaces agricoles, puisqu'aucune parcelle n'a de potentiel agricole sur le site d'études. D'une manière générale, la présente procédure permettra de densifier le bourg, en évitant que ce genre de projet puisse se réaliser en extension de l'urbanisation, sur des zones agricoles notamment.

7.2 Le SDAGE Adour-Garonne

| <i>Objectifs et actions du SDAGE</i> | <i>Intégration des orientations dans la révision du PLU</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE | La modification du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance. |
| Orientation B : Réduire les pollutions | La modification induisant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU des Escures ne génèrera pas de pollutions en particulier sur les milieux aquatiques. Desservi par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement des constructions sera obligatoire. La STEP de Chamberet d'une capacité nominale de 1 500 EH est conforme en équipement et en performance au titre de |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>l'année 2020. La charge maximale en entrée n'est que de 368 EH cette même année.</p> <p>De plus, la dépollution aux hydrocarbures sera une condition indispensable préalable à la réhabilitation des deux hangars d'activité. La collectivité a conscience de cette démarche dans le cadre du projet.</p> |
| Orientation C : Améliorer la gestion quantitative | - |
| Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques | <p>La présente modification aura une incidence nulle sur les milieux aquatiques le petit ru situé en arrière du site, sur le fond de parcelle sera préservé tout comme les milieux boisés attenants. Seuls des aménagements légers seront autorisés pour la mise en valeur.</p> |

7.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

5. **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
6. **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
7. **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
8. **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

9. la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
10. il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
11. la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
12. des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
13. le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) du Limousin.

La présente modification du PLU de Chamberet répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études, en favorisant le renouvellement urbain via le changement de destination des bâtiments existants et la densification des espaces bâtis par la création de constructions aux formes denses (habitat en particulier) et aux multiples fonctionnalités (habitat, activités et équipement).

7.4 Le PLU de Chamberet

Le PLU de Chamberet a été approuvé le 10 mai 2021.

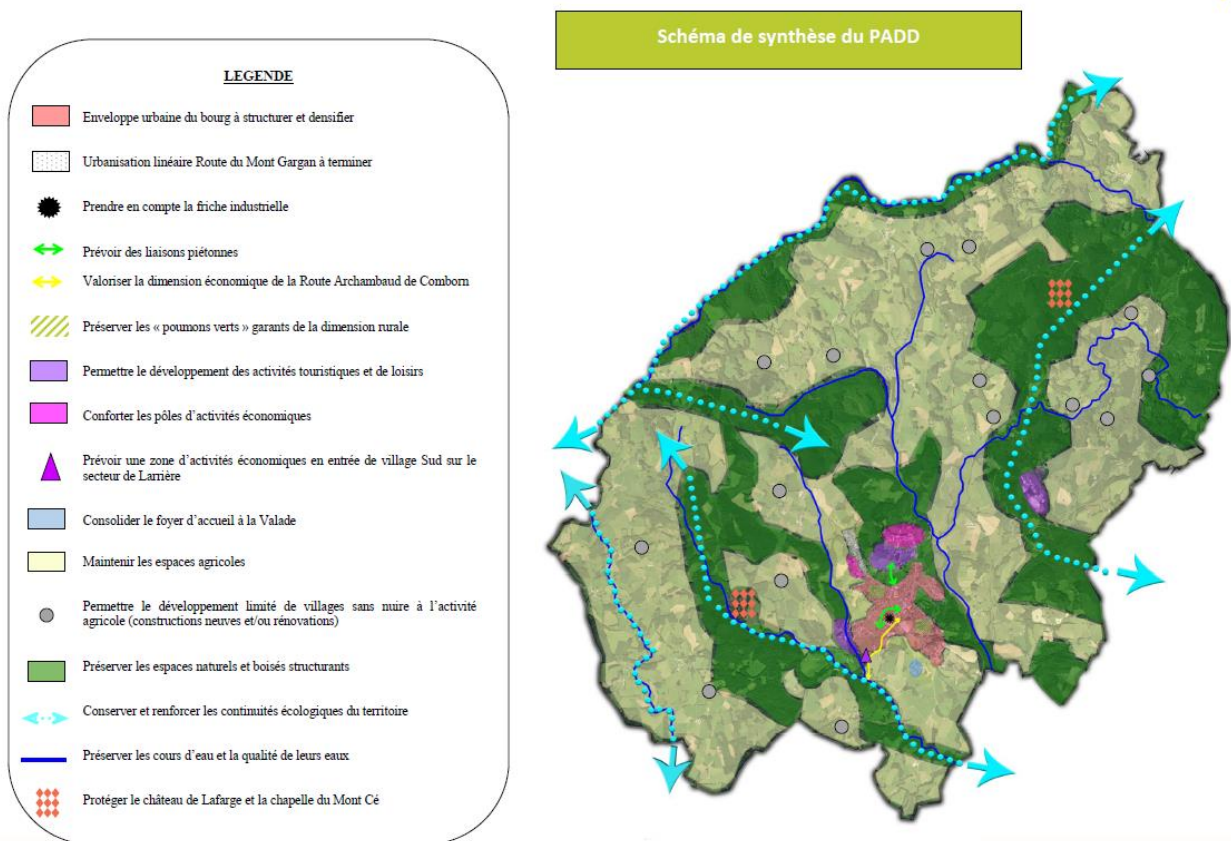
Le PADD s'articule autour de 2 principes décomposés en plusieurs thématiques :

1. Structurer le dynamisme local et conforter les fonctions attractives spécifiques

- Diversifier l'offre de logements sur la commune en favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale
- Continuer la consolidation du centre-bourg en établissant :
 - a. une zone constructible favorable au maintien et au développement de la mixité des fonctions urbaines
 - b. organisant le développement des secteurs périphériques du centre-bourg
 - c. limitant l'extension urbaine
 - d. constituant une réserve foncière comprenant la friche d'activités de l'ancien marbrier
 - e. préservant des espaces de respiration
- Favoriser le développement des activités économiques en :
 - a. Valorisant la route d'Archambault de Combarn (RD 3) sur le plan économique
 - b. Maintenant et développant la fonction commerciale et artisanale du centre-bourg
 - c. Prenant en compte la zone d'activités de l'Angle et en anticipant les besoins des entreprises présentes
 - d. Favorisant le développement d'activités en lien avec les énergies renouvelables
- Conforter la dimension touristique du territoire communal par la prise en compte des différents sites d'accueil touristique, ayant des besoins spécifiques
- Structurer les infrastructures de déplacement entre le centre-bourg et les zones d'habitat périphériques
- Anticiper les besoins en équipement en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants
- Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement de l'urbanisation de Chamberet
- Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune

2. Préserver et structurer le caractère rural et naturel de la commune

- Assurer la protection de l'environnement et de l'espace naturel
- Conserver et renforcer les continuités écologiques
- Ne pas urbaniser les terres agricoles et protéger les secteurs agricoles caractérisés par des terres de bonne qualité
- Permettre la consolidation de certains villages en limitant l'impact sur l'agriculture (Permettre un développement modéré de certains villages ayant des possibilités en dents creuses et en permettant des rénovations (changement de destination))
- Autoriser l'évolution limitée des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle



La modification n°2 est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD.

La valorisation de la façade de la RD pour du commerce, au travers du changement de destination de la grange et de la création de nouveaux locaux viendra répondre à un des enjeux du principe n°1 qui est de « Favoriser le développement des activités économiques en valorisant la route d'Archambault de Comborn (RD 3) sur le plan économique ».

De plus, elle s'appuie sur l'enjeu de « *Continuer la consolidation du centre-bourg en constituant une réserve foncière comprenant la friche d'activités de l'ancien marbrier* ». Il s'agit ainsi d'entamer la reconversion de cette importante friche en cœur d'urbanisation, à proximité immédiate du cœur de Chamberet, des principaux équipements également. La mixité des fonctions en centre-bourg est un élément important qui maintient une dynamique de village, des interactions et du lien social entre les habitants et les professionnels, ...

8 Conclusion

La présente modification consistant à ouvrir une partie de la zone 2AU des Escures définie dans le cadre du PLU de Chamberet approuvé en 2021 est en adéquation avec les documents supra-communaux et les orientations générales définies dans le PADD.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie sur une très large partie de la surface ouverte, correspondant au périmètre d'acquisition de la friche industrielle par la collectivité. Elle permet d'encadrer la reconversion de ce vaste site et de définir l'ordre de priorité des différentes opérations.

Ce projet se veut vertueux compte tenu de la large part laissée à la réhabilitation des bâtiments existants, permettant de réaliser de nouveaux équipements, d'accueillir des activités sans consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Sa localisation très proche du centre-bourg est également stratégique, dans une logique de concentration de toutes les commodités de Chamberet, limitant ainsi les déplacements motorisés sur le bourg et renforçant le rôle de centralité du bourg.

