



Groupe  
**DEJANTE** INFRÀ

**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](http://www.dejante-infra.com)



## Urbanisme

# CHAMBERET

## Modification n°2 du PLU

---

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

(Avril 2023)



# Sommaire

<b>1</b>	<b>Informations règlementaires</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Présentation des secteurs d'études</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>OAP 1 : Au Champ de Boisse</b>	<b>6</b>
3.1	Description du site	6
3.2	Schéma de principes de l'OAP	8
3.3	Principes d'aménagement	9
3.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	9
3.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	9
3.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	10
<b>4</b>	<b>OAP 2 : Chez Chapelle</b>	<b>11</b>
4.1	Description du site	11
4.2	Schéma de principes de l'OAP	13
4.3	Principes d'aménagement	14
4.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	14
4.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	14
4.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	14
<b>5</b>	<b>OAP 3 : Route de la Fontaine Blanche</b>	<b>16</b>
5.1	Description du site	16
5.2	Schéma d'aménagement	17
5.3	Principes d'aménagement	18
5.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	18
5.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	18
5.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	18
<b>6</b>	<b>OAP 4 : Les Escures</b>	<b>20</b>
6.1	Description du site	20
6.2	Schéma d'aménagement	22
6.3	Principes d'aménagement	23
6.3.1	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	23
6.3.2	La mixité fonctionnelle et sociale	23
6.3.3	La qualité environnementale et la prévention des risques	23

# 1 Informations règlementaires

---

## **L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

## **L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*« 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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;*

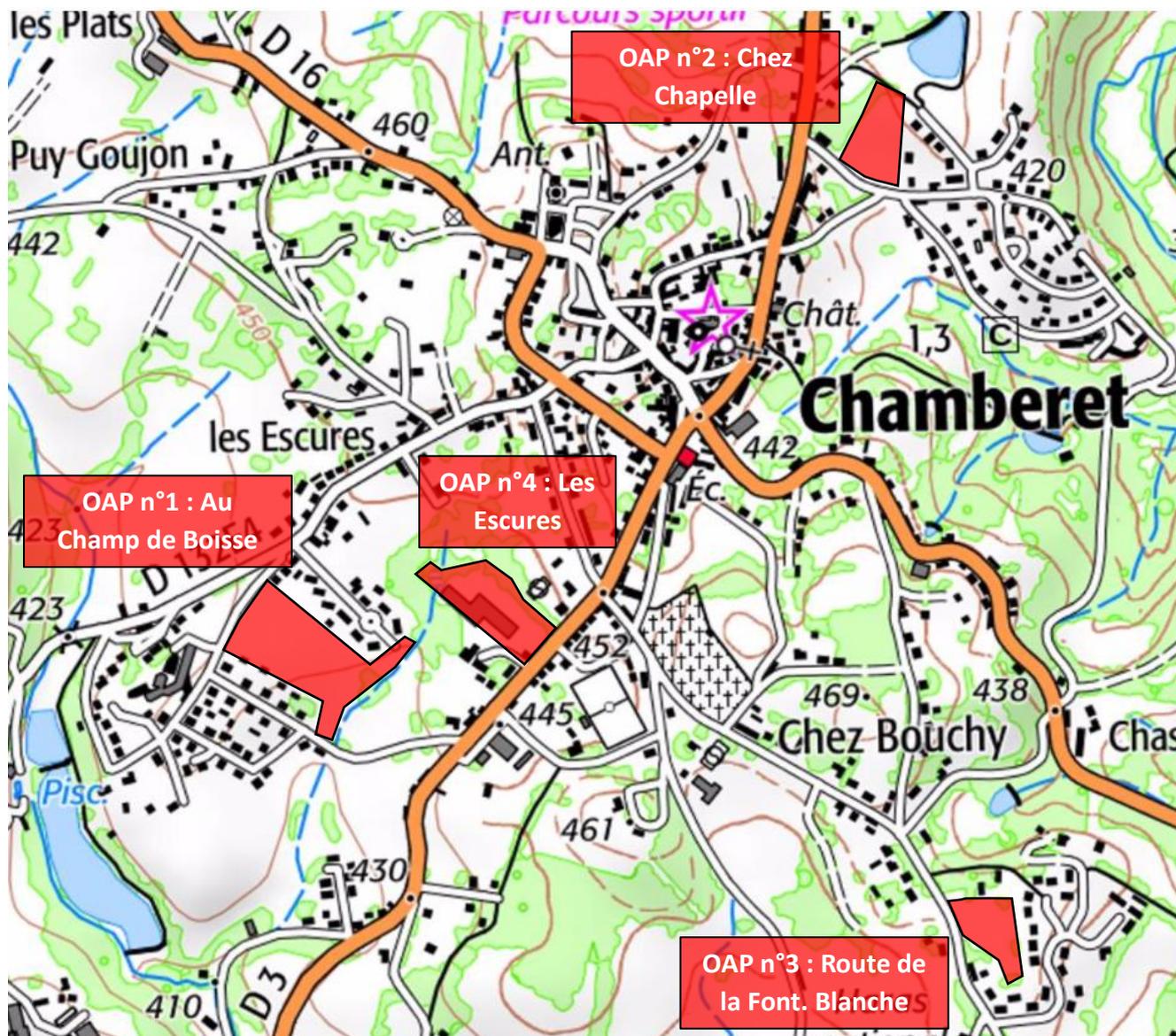
*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*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.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »*

## 2 Présentation des secteurs d'études



4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réalisées sur la commune de Chamberet.

Il s'agit d'accueillir une partie des besoins en logements qui ont été définis dans le PADD.

## 3 OAP 1 : Au Champ de Boisse

### 3.1 Description du site

La zone 1AU du Champ de Boisse se situe au Sud-Ouest du bourg de Chamberet. Elle est desservie à l'Ouest par la Route de Boisse et au Sud par la Route de la Maisonneuve.

Elle concerne les parcelles CE 37, 464 et 191 et 271 en partie. Elle représente une surface totale d'environ 2,2 ha.



Son environnement est urbanisé, puisqu'elle est ceinturée par deux lotissements pavillonnaires. La densité de constructions est plus forte sur la partie Sud, avec la présence d'un lotissement pavillonnaire datant de la fin des années 70 – début des années 80. Sur la partie Nord, les constructions sont implantées sur de plus grands terrains, faisant diminuer la densité.



Vue sur le secteur depuis la Route de la Maisonneuve



Vue sur la zone humide et les boisements associés

### 3.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



## 3.3 Principes d'aménagement

### 3.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

Un front bâti aéré devra être réalisé le long de la Route de Boisse, permettant de prolonger l'alignement de constructions observable au Nord. Les autres constructions s'établiront de part et d'autre de la voie nouvellement créée.

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

Globalement, un minimum de 15 logements devra être réalisé sur le secteur. La taille des lots devra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace. Un dégradé de densité devra être réalisé de l'Ouest vers l'Est du secteur.

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.

### 3.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

### 3.3.3 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 devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

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.

La partie Est étant humide, elle devra être préservée. Un cheminement piéton pourra être mis en œuvre le long du vallon humide, dans l'optique de raccorder à terme la partie résidentielle Ouest du bourg au centre. Il s'agira également sur le secteur de maintenir la haie qui borde la Route de la Maison Neuve.

#### 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

Un accès motorisé sera réalisé à partir de la Route de Boisse.

Le front bâti disposera d'un accès direct à la Route de Boisse tandis que la voirie créée viendra desservir les autres constructions de la zone. 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 cet axe.

Il pourra être envisagé une jonction motorisée au lotissement voisin du Champ de Boisse afin d'éviter les impasses.

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 de l'accès au secteur.

## 4 OAP 2 : Chez Chapelle

### 4.1 Description du site

La zone 1AU de Chez Chapelle est située au Nord-Est du bourg, sur un secteur ayant connu un développement pavillonnaire, par la réalisation d'un lotissement.

Elle concerne la parcelle BI 170 en partie représentant une surface d'environ 1 hectare.





Vue sur le secteur depuis l'Avenue de Chez Chapelle



Vue sur le chemin depuis l'Impasse des Digitales



Vue sur le secteur depuis l'Impasse des Digitales

## 4.2 Schéma de principes de l'OAP



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



## 4.3 Principes d'aménagement

### 4.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

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

Globalement, la densité de ce secteur sera de 10 logements par hectare. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

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.

### 4.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

### 4.3.3 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 devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage.

La haie au Nord-Ouest devra être maintenue.

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

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

La voirie structurante, desservant l'ensemble des constructions, permettra de lier l'Avenue de Chez Chapelle à l'Impasse des Digitales.

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 cet axe.

Le chemin rural au Nord du secteur sera conservé, dans le but de favoriser sa fonction piétonne et cyclable.

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 de l'accès au secteur.

## 5 OAP 3 : Route de la Fontaine Blanche

### 5.1 Description du site

La zone 1AU se situe au Sud du bourg de Chamberet, le long de la Route de la Fontaine Blanche, sur le secteur, proximité du secteur de la Valade.

Elle concerne les parcelles BO 215 et 216, d'une surface totale d'environ 7 000 m<sup>2</sup>.



Ce secteur est enclavé au sein d'un environnement urbain, avec la présence de nombreuses constructions autour, dont un lotissement à l'Est.

La frange Ouest du secteur est actuellement constituée par une haie, qui obstrue la vue sur le terrain. En termes de topographie, le terrain est relativement favorable, avec peu de pente.

## 5.2 Schéma d'aménagement



Schéma d'aménagement du secteur donné à titre indicatif



## 5.3 Principes d'aménagement

### 5.3.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

#### Conception et aménagement

Le secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble, pouvant être réalisée en tranches successives, permettant la diversité urbaine et garantissant une mixité de typologie d'habitat.

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

Globalement, la densité de ce secteur sera de 10 logements par hectare. La taille des lots pourra être variée afin de pouvoir répondre favorablement à la demande existante tout en veillant bien à une gestion économe de l'espace.

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.

### 5.3.2 La mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur pourra permettre de diversifier les types de logements (locatif, locatif social, accession à la propriété,...).

Il est admis une mixité d'usage du secteur à la condition que les activités soient compatibles avec la proximité des habitations : commerce, artisanat, hébergement, ...

### 5.3.3 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 devront s'intégrer dans leur environnement et dans le paysage. Le caractère boisé à l'Ouest devra notamment être conservé.

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

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 Route de la Fontaine Blanche.

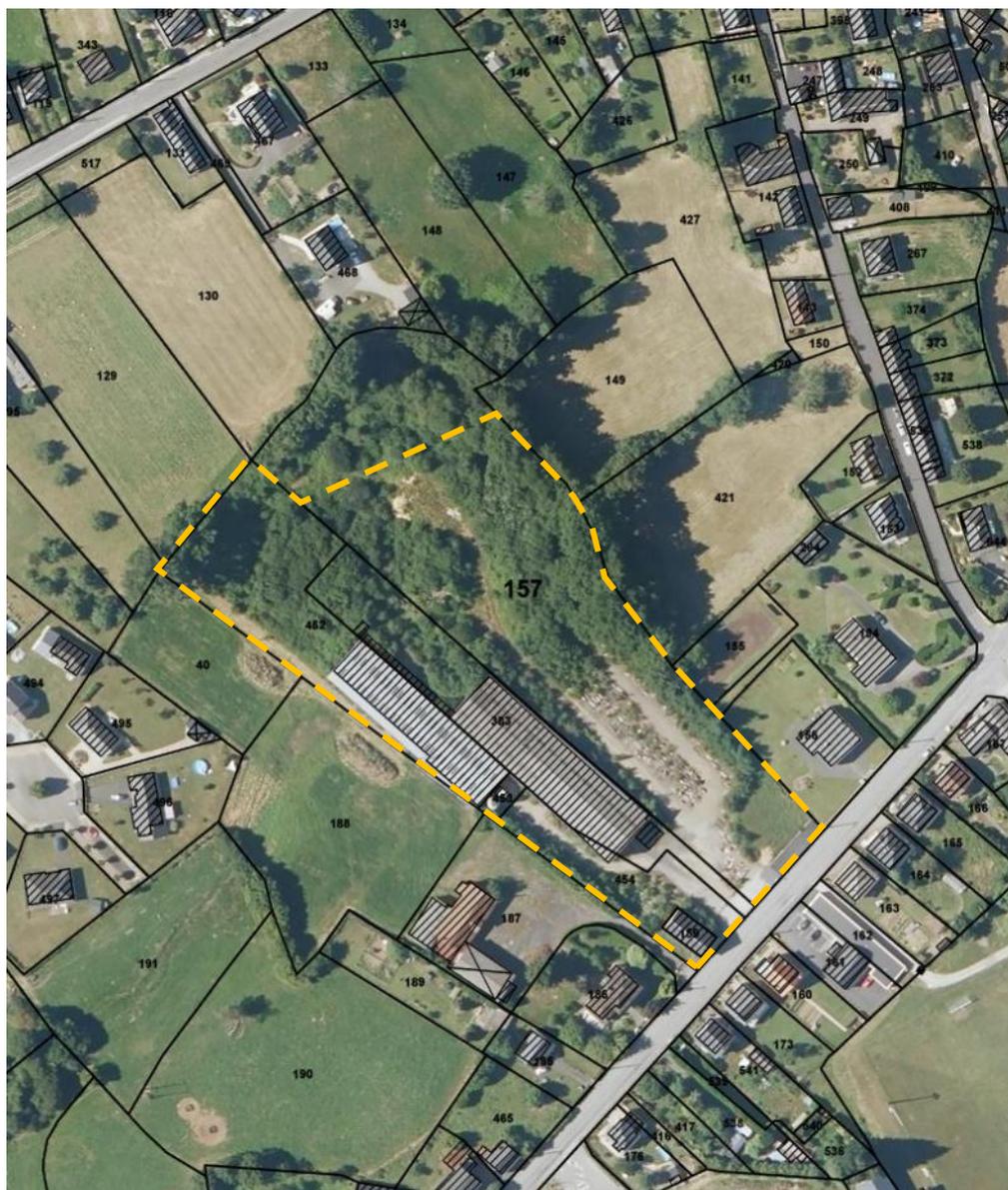
Elle devra être de dimensions suffisantes pour permettre la bonne circulation des usagers et pour l'intervention des véhicules de secours. Des déplacements doux devront être prévus le long de ces axes.

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.

## 6 OAP 4 : Les Escures

### 6.1 Description du site

La zone 1AU se situe à l'entrée du bourg de Chamberet, le long de la RD 3, sur le secteur des Escures. Elle concerne les parcelles CE 383, 452, 453, 454 et 557 ainsi qu'une partie de la parcelle 556, d'une surface totale d'environ 1,8 hectare.



Ce secteur est en partie urbanisé, avec la présence d'une friche industrielle composée de deux bâtiments aux volumes importants, et d'une grange située en bordure de voie. Sur les pourtours des bâtiments, le site est fortement anthropisé des espaces de stockage de pierre (granits) qui se sont enrichés.

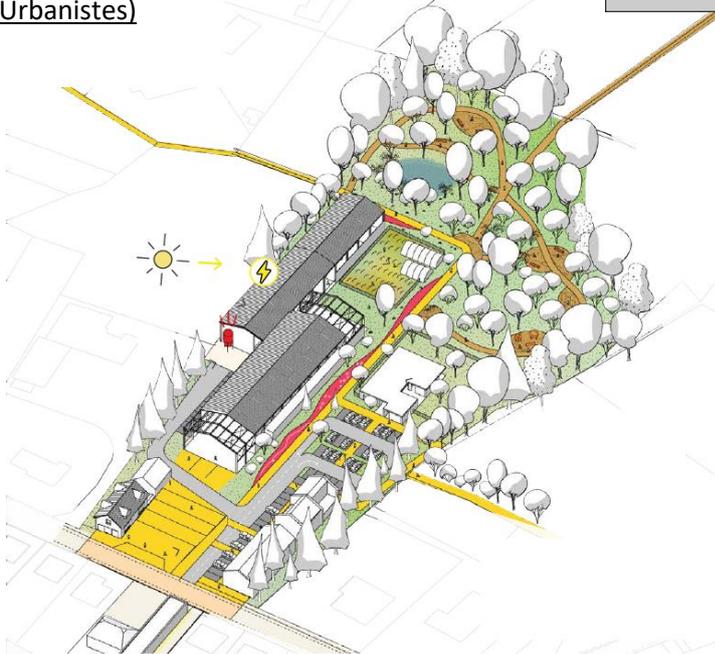
Le nord-est du site est composé de boisements et d'un passage d'eau (ru) s'écoulant en direction du sud.



## 6.2 Schéma d'aménagement



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



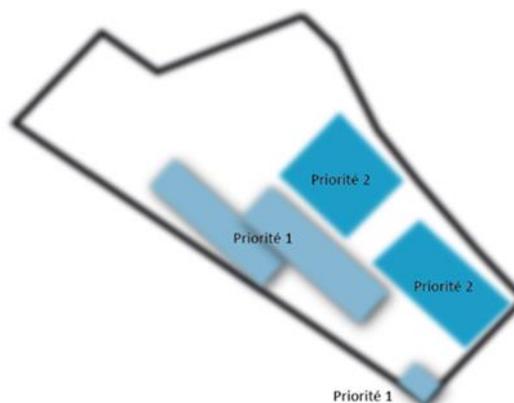
## 6.3 Principes d'aménagement

### 6.3.1 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.

### 6.3.2 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.

### 6.3.3 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.

