LA CHAMBRE
PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Projet arrêté par délibération en date du : 18 décembre 2017	Projet approuvé par délibération en date du : 17 septembre 2018

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES COMMUNS À TOUTES LES OAP

Rappel des objectifs du PADD

Renforcer le rôle de pôle de centralité de la Chambre dans son bassin de vie :

- Affirmer la volonté de restructuration et de revitalisation du centre-bourg.

- Concentrer le développement autour des équipements, services et d'espaces publics de centralité favorisant l'installation de commerces, de services et de logements adaptés à l'accueil d'une population diversifiée.

Organiser prioritairement le développement urbain au niveau du centre-bourg, dans les dents creuses structurantes des enveloppes urbaines.

Limiter les extensions urbaines en continuité du centre-bourg au lieu-dit «Sous-Ville» . La commune souhaite y engager une opération publique d'aménagement.

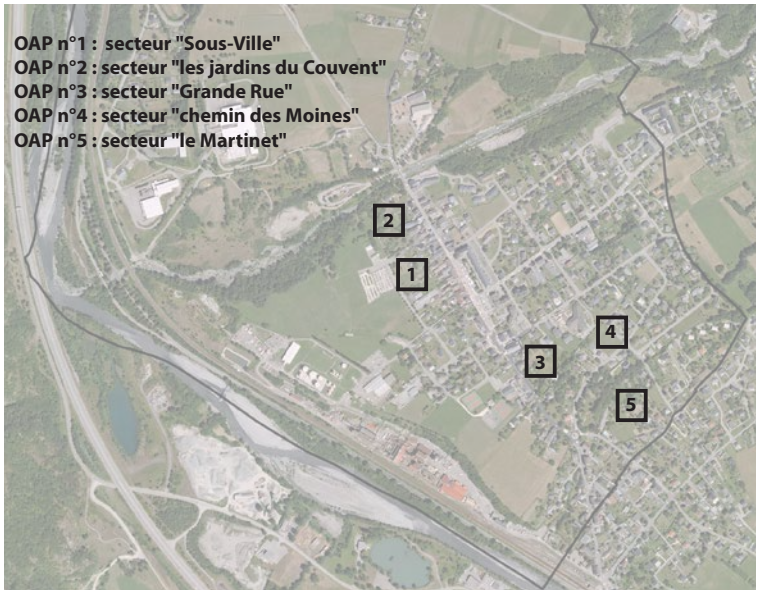
Objectifs en matière d'habitat

Retenir un programme de construction sur l'ensemble de la commune de plus ou moins 95 logements pour les dix prochaines années :

- environ 80 logements seront nécessaires pour répondre à l'objectif de développement démographique et de desserrement des ménages,

- environ 15 logements seront destinés à l'accueil d'une population âgée dans des logements adaptés. Cette estimation intègre les besoins élargis au bassin de vie de la Chambre car on note une demande des personnes âgées des villages voisins pour venir s'installer à proximité des services. »

Ré-équilibrer les opérations vers des types d'habitat plus denses : pour le programme de construction développé sur les secteurs couverts par des OAP (environ 75 logements), on vise un objectif minimum de 2/3 de logements collectifs ou intermédiaires.



	Surface du secteur (m²)	Nombre de logements	Densité logt/ha)
OAP 1	9 300	25	27
OAP 2	7 600	10	14
OAP 3	5 400	12	22
OAP 4	3 500	15	43
OAP 5	8 900	12	13
TOTAL	**34 700**	**74**	**21**

Localisation des secteurs concernés par des OAP

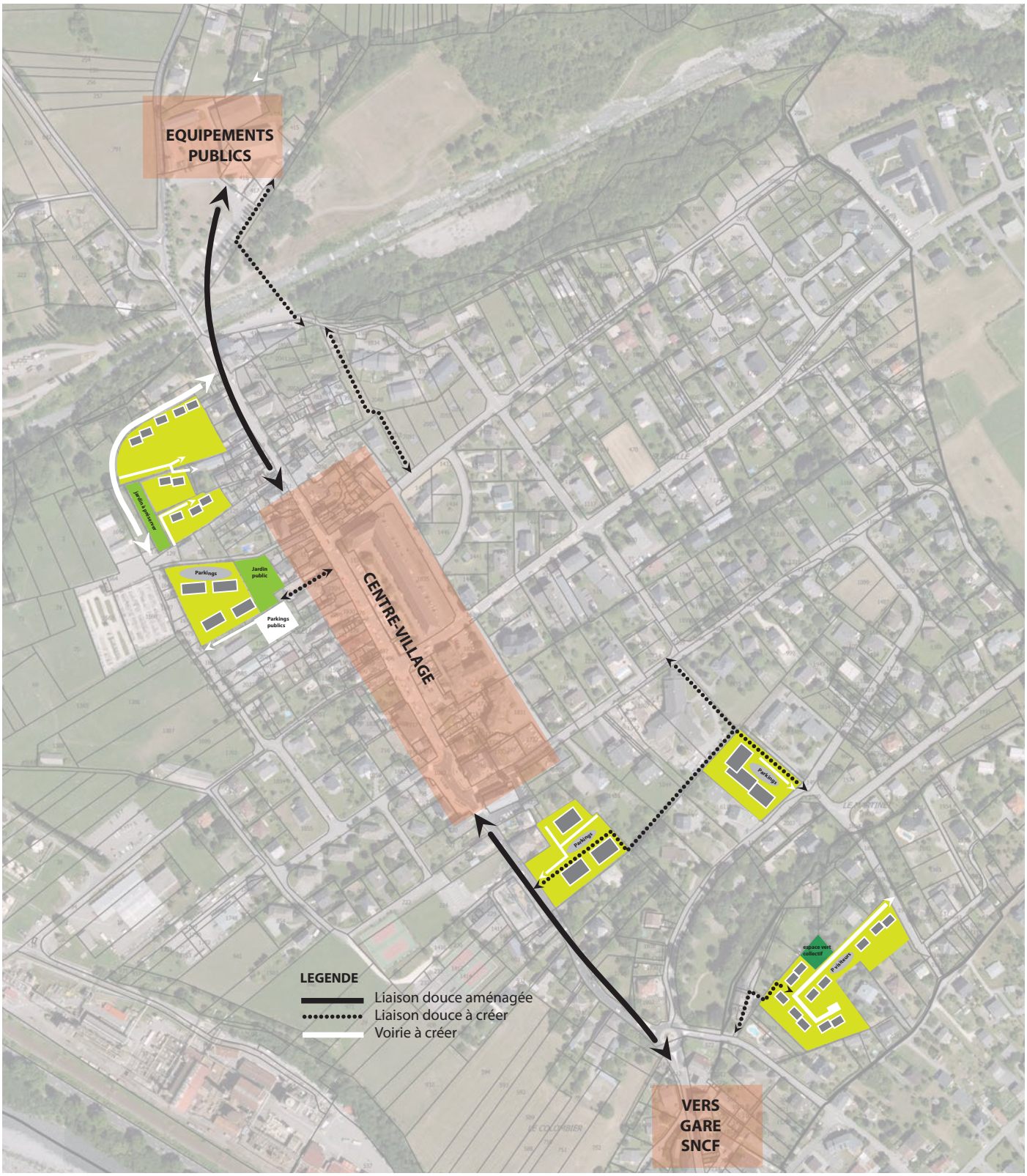


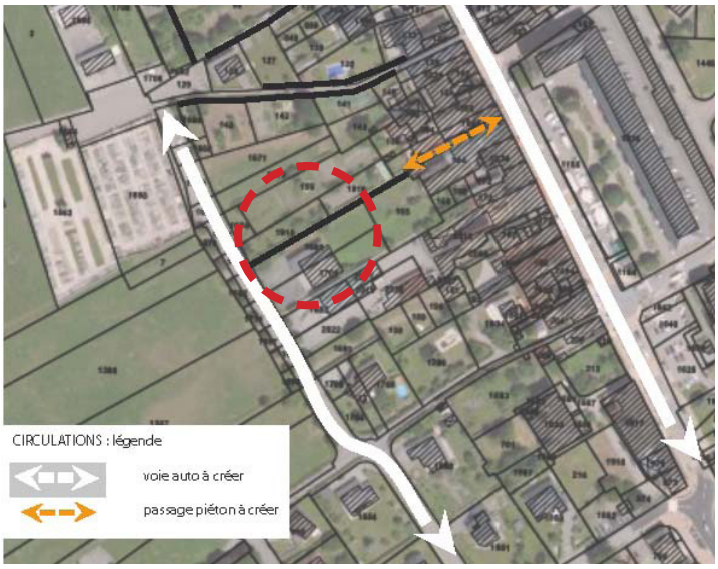
Schéma d'intégration des secteurs à OAP dans le tissu urbain

OAP n°1 - secteur «SOUS-VILLE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de Sous-Ville est situé entre la Grande Rue (à l'est) et l'avenue des Tilleuls (à l'ouest). Pour assurer la perméabilité des liaisons piétonnes entre le secteur de l'OAP et la Grande Rue, une traboule existante sera remise en service et aménagée.



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.

- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque immeuble sera couvert par des énergies renouvelables.

- Chaque lot devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).

- Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.

- Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.

- Les aires de collecte des déchets existantes à proximité seront utilisées par l'opération.

OAP n°1 - secteur «SOUS-VILLE»

2. ENJEUX DU SITE

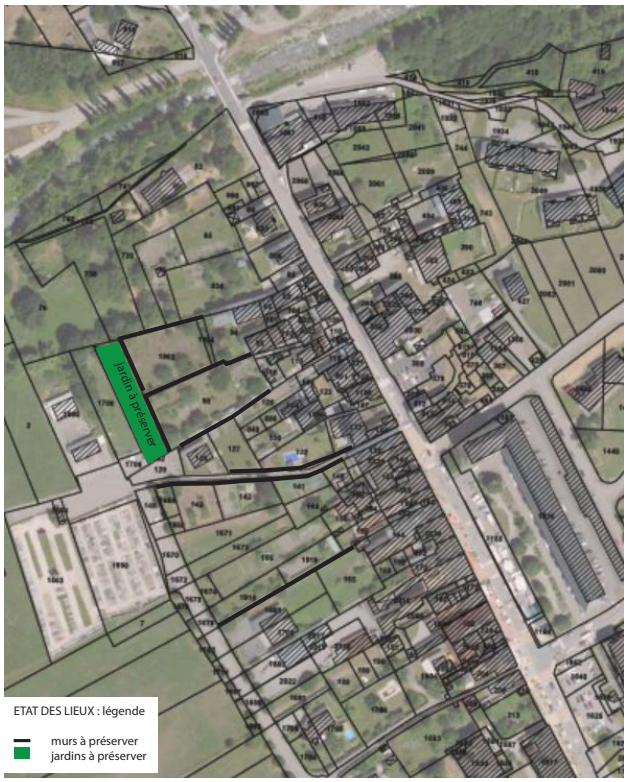
Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par sa topographie plate. Il n'est visible que depuis l'avenue des Tilleuls. Aujourd'hui les terrains sont plus ou moins en friche. Le front bâti de l'arrière de la Grande Rue se profile en arrière plan.

Le site vu depuis l'avenue des Tilleuls

Le site vu depuis l'avenue des Tilleuls

On note la présence de murs de clôture qui cloisonnent l'espace. Ils contribuent à la qualité et à l'ambiance du site. Le front bâti à l'arrière de la Grande Rue est globalement très dégradé. Certaines constructions devront être détruites, d'autres méritent d'être réhabilitées.



OAP n°1 - secteur «SOUS-VILLE»

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons et d'immeubles de ville denses, implantés en ordre continu : hauteur maximale R+2+C.

La zone n'est pas identifiée comme secteur soumis à des risques naturels. Toutefois, elle est concernée par des risques technologiques : secteur B1 du PPRT dans lequel les constructions sont autorisées sous conditions.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

Prise en compte des risques technologiques :

Le secteur est situé en totalité dans le périmètre des effets de surpression de l'usine PSM et dans le périmètre d'exposition aux risques de l'usine ARKEMA.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 25 logements intermédiaires minimum dont 3 logements locatifs sociaux (un T3 et deux T4).

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis l'avenue des Tilleuls.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec la Grande Rue.

Un parking public sera implanté au sud de l'opération.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+2+C (soit 12 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le parti d'aménagement retient le principe de ne pas urbaniser la partie est du secteur (en limite du front bâti de la Grande Rue) et de conserver ce lieu comme un espace vert commun.

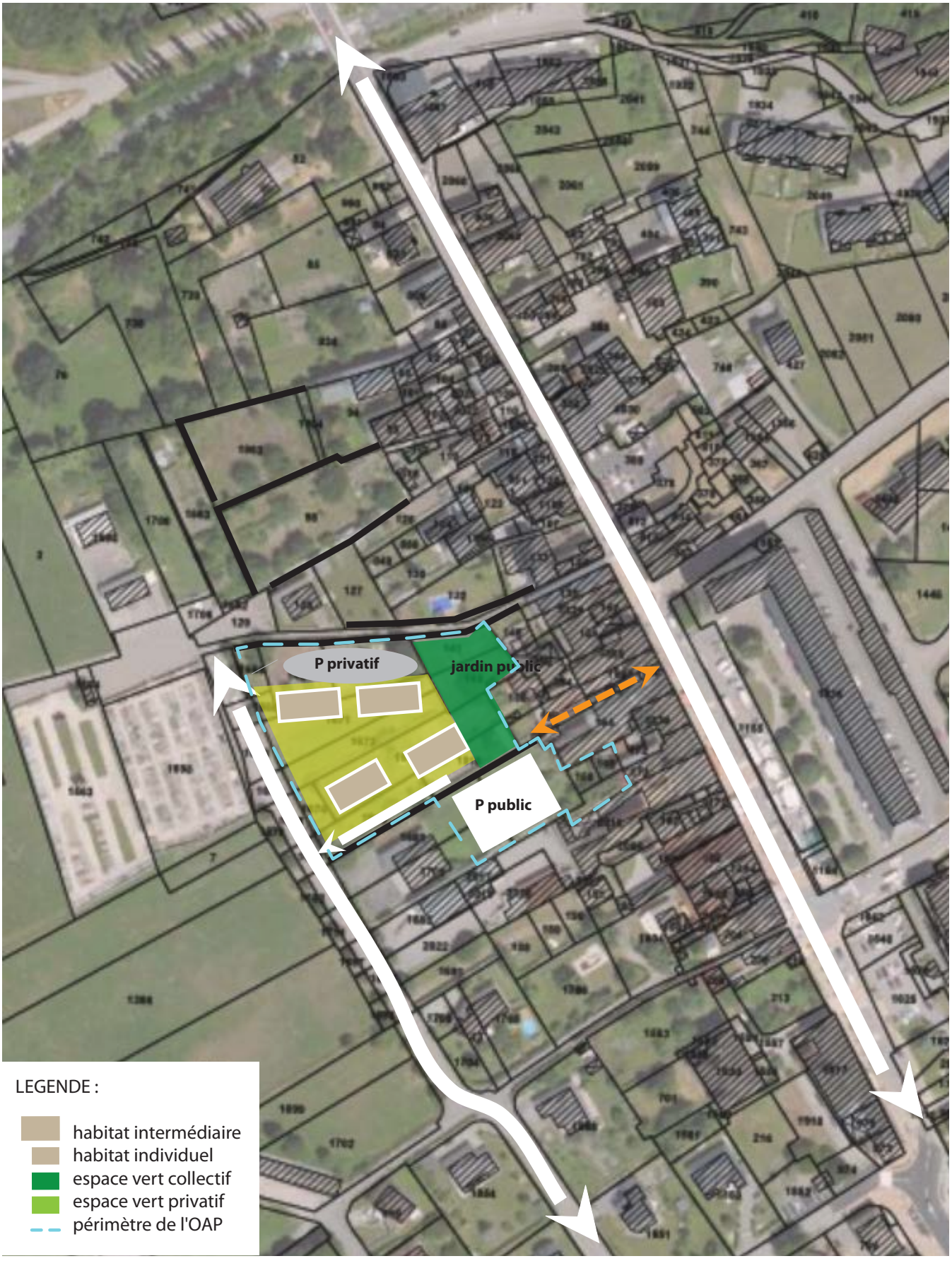
Eléments garantissant un espace public convivial :

L'espace vert commun comportera une aire de jeux.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°1 - secteur «SOUS-VILLE»



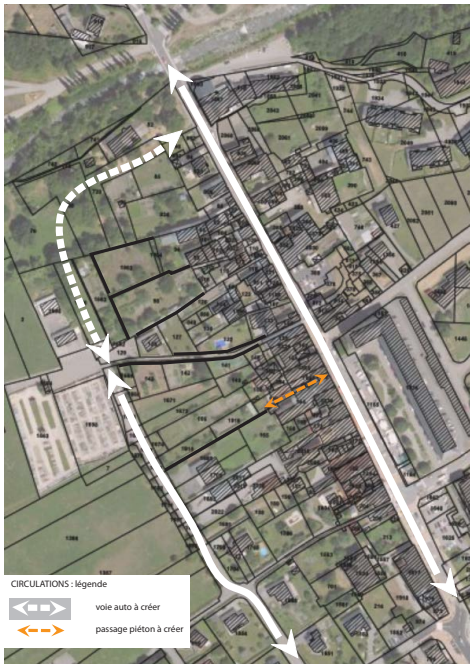
Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°2 - secteur «LES JARDINS DU COUVENT»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur Bugeon est situé à l'arrière de la Grande Rue, dans sa section nord. Il n'est aujourd'hui pas équipé. Un route de liaison est prévue dans le prolongement de l'avenue des Tilleuls. Elle se raccordera sur la Grande Rue en face de la coopérative laitière. Outre la viabilisation du secteur, cette route a pour objectif de doubler la Grande Rue, seul axe de liaison nord/sud dans cette partie de la commune.



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.

- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque immeuble sera couvert par des énergies renouvelables.

- Chaque lot devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).

- Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.

- Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.

- Les aires de collecte des déchets existantes à proximité seront utilisées par l'opération.

OAP n°2 - secteur «LES JARDINS DU COUVENT»

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est caractérisé par sa topographie plate. Il n'est visible qu'in situ. Aujourd'hui les terrains sont des jardins. Le front bâti de l'arrière de la Grande Rue se profile en arrière plan.

On note la présence de murs de clôture qui cloisonnent l'espace. Ils contribuent à la qualité et à l'ambiance du site. Le front bâti à l'arrière de la Grande Rue est globalement très dégradé. Certaines constructions devront être détruites, d'autres méritent d'être réhabilitées.

En face des garages des services techniques municipaux se trouvent des jardins potagers adossés à un mur. Cet espace très qualitatif sera conservé.

Vue des jardins à préserver

OAP n°2 - secteur «LES JARDINS DU COUVENT»

Relation du site avec son environnement proche

Le tissu urbain environnant est constitué de maisons et d'immeubles de ville assez denses dans la partie sud, moins denses dans la partie nord. La hauteur moyenne est R+1+C.

La zone est, sur sa marge nord, identifiée comme secteur soumis à des risques naturels (crues du Bugeon). Elle est également concernée par des risques technologiques : secteurs B et B1 du PPRT dans lequel les constructions sont autorisées sous conditions.

Absence des réseaux techniques (EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom) sauf pour la parcelle 98 (sud de la zone) qui est équipée.

Prise en compte des risques technologiques :

Le secteur est situé en totalité dans le périmètre des effets de surpression de l'usine PSM et pour partie dans le périmètre d'exposition aux risques de l'usine ARKEMA.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : au minimum 10 logements individuels classiques ou groupés.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi depuis la voie de prolongement de l'avenue des Tilleuls.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

En coeur d'îlots, de larges espaces verts privatifs seront conservés afin de maintenir l'ambiance actuelle où la présence du végétal est importante.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Le parti d'aménagement retient le principe de conserver les jardins situés sur la parcelle n°1707.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception de l'îlot sud (parcelle n°98) qui est viabilisé est urbanisable individuellement.

OAP n°2 - secteur «LES JARDINS DU COUVENT»

Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

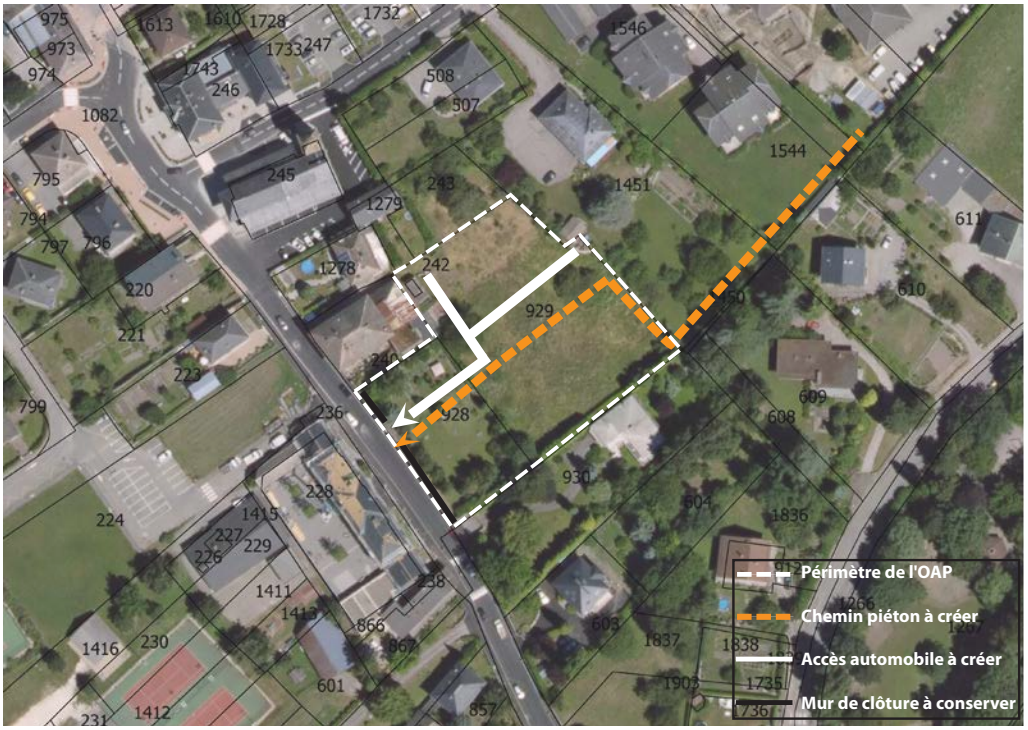
OAP n°3 - secteur «GRANDE RUE»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur de la Grande Rue est central par rapport aux équipement publics (en face de l'école, à proximité de l'église, de la mairie et des commerces du centre-village). Il est directement connecté sur le réseau de cheminements piétons aménagés avec des trottoirs. La gare SNCF est accessible à pied en moins de 10mn.

Un chemin piéton sera créé à travers l'opération pour faciliter la liaison entre l'EHPAD et la Grande Rue .



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.

- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque immeuble sera couvert par des énergies renouvelables.

- Chaque lot devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).

- Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.

- Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.

- Les aires de collecte des déchets existantes à proximité seront utilisées par l'opération.

OAP n°3 - secteur «GRANDE RUE»

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site est partiellement visible depuis la Grande Rue. Un mur dissimule l'arrière plan. Il pourra être percé pour créer l'accès à la parcelle mais le reste du mur devra être conservé. Aujourd'hui les terrains sont des jardins.

Relation du site avec son environnement proche

Le secteur s'intègre dans un tissu urbain peu dense, constitué de maisons implantées sur de vastes parcelles. La hauteur moyenne est R+1+C.

La zone n'est concernée ni par les risques naturels ni par les risques technologiques.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 12 logements minimum, collectifs ou intermédiaires.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Grande Rue.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec la Grande Rue.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

Chaque logement devra disposer au minimum d'une place de parking sous-terrain.

OAP n°3 - secteur «GRANDE RUE»

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

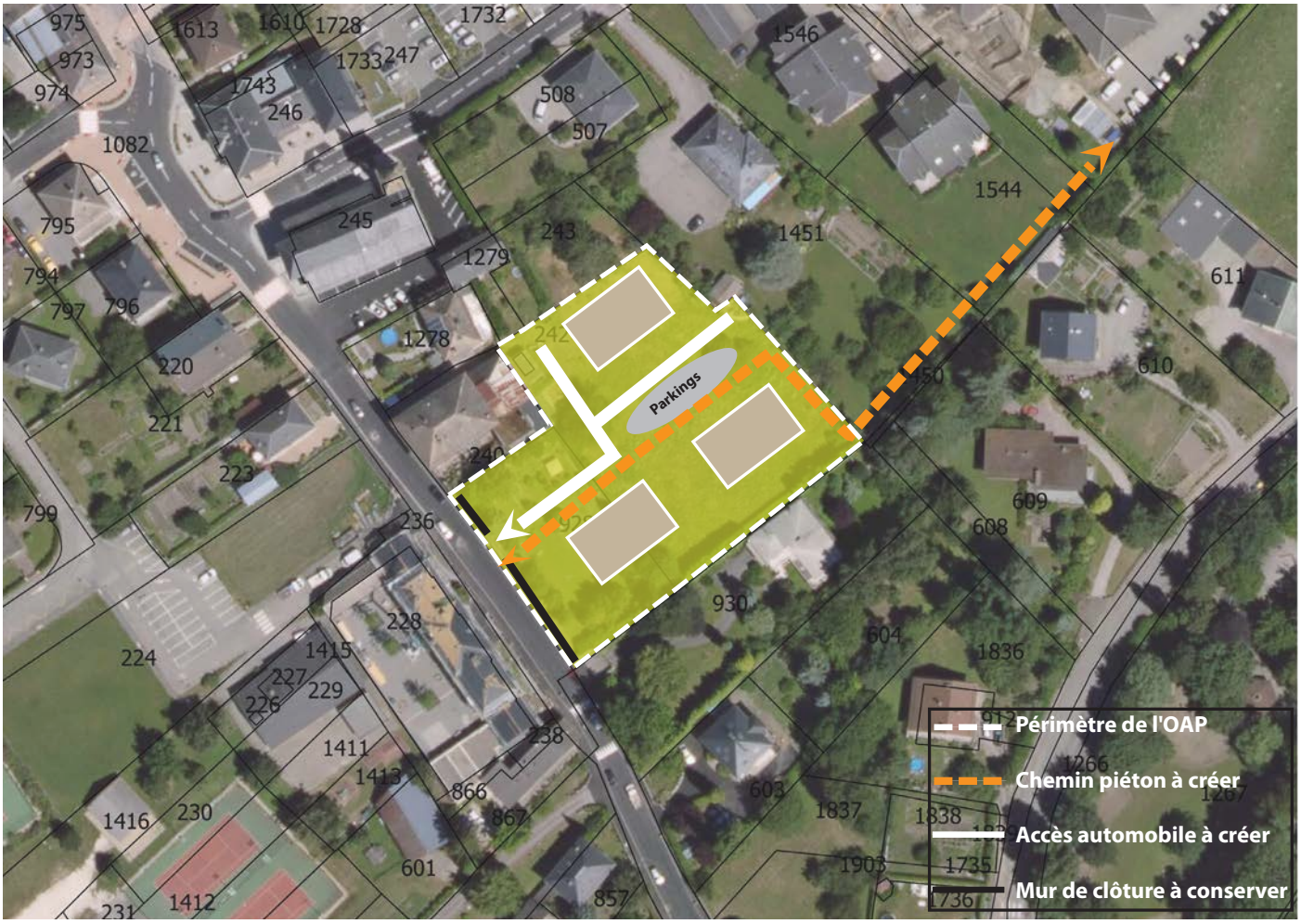
Conservation du mur de clôture le long de la Grande Rue.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

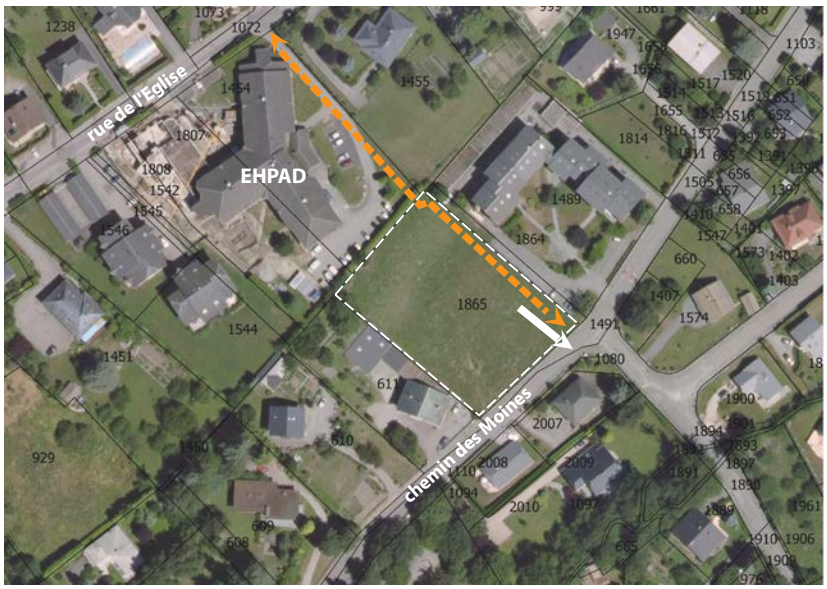
OAP n°4 - secteur «CHEMIN DES MOINES»

1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur du Chemin des Moines, bien que proche à vol d'oiseau du centre-village, est mal relié à celui-ci par liaison douce. La gare SNCF est accessible à pied en moins de 10mn.

Un cheminement piéton sera créé pour assurer une liaison entre le chemin des Moines et la rue de l'Eglise et améliorer les connections douces entre le quartier du Martinet et le centre du village .



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %.

- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque immeuble sera couvert par des énergies renouvelables.

- Chaque lot devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).

- Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.

- Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

- Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.

- Les aires de collecte des déchets existantes à proximité seront utilisées par l'opération.

OAP n°4 - secteur «CHEMIN DES MOINES»

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site constitue une dent creuse dans un environnement largement bâti. Il est directement visible depuis le chemin des Moines. Le fond de la parcelle est présente un talus qui monte jusqu'au niveau de l'EHPAD.

Relation du site avec son environnement proche

Le secteur d'intègre dans un tissu urbain dense au nord (EHPAD et collectifs), moins dense au sud. La hauteur moyenne varie de R+1+C au sud à R+3+C au nord.

La zone n'est concernée ni par les risques naturels ni par les risques technologiques.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : 15 logements collectifs minimum.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis le chemin des Moines.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 4 mètres minimum.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison entre le chemin des Moines et la rue de l'Eglise.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+3+C (soit 15 mètres). Toutefois, pour éviter l'effet de «barre», la hauteur des constructions alternera entre R+2+C et R+3+C.

OAP n°4 - secteur «CHEMIN DES MOINES»

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

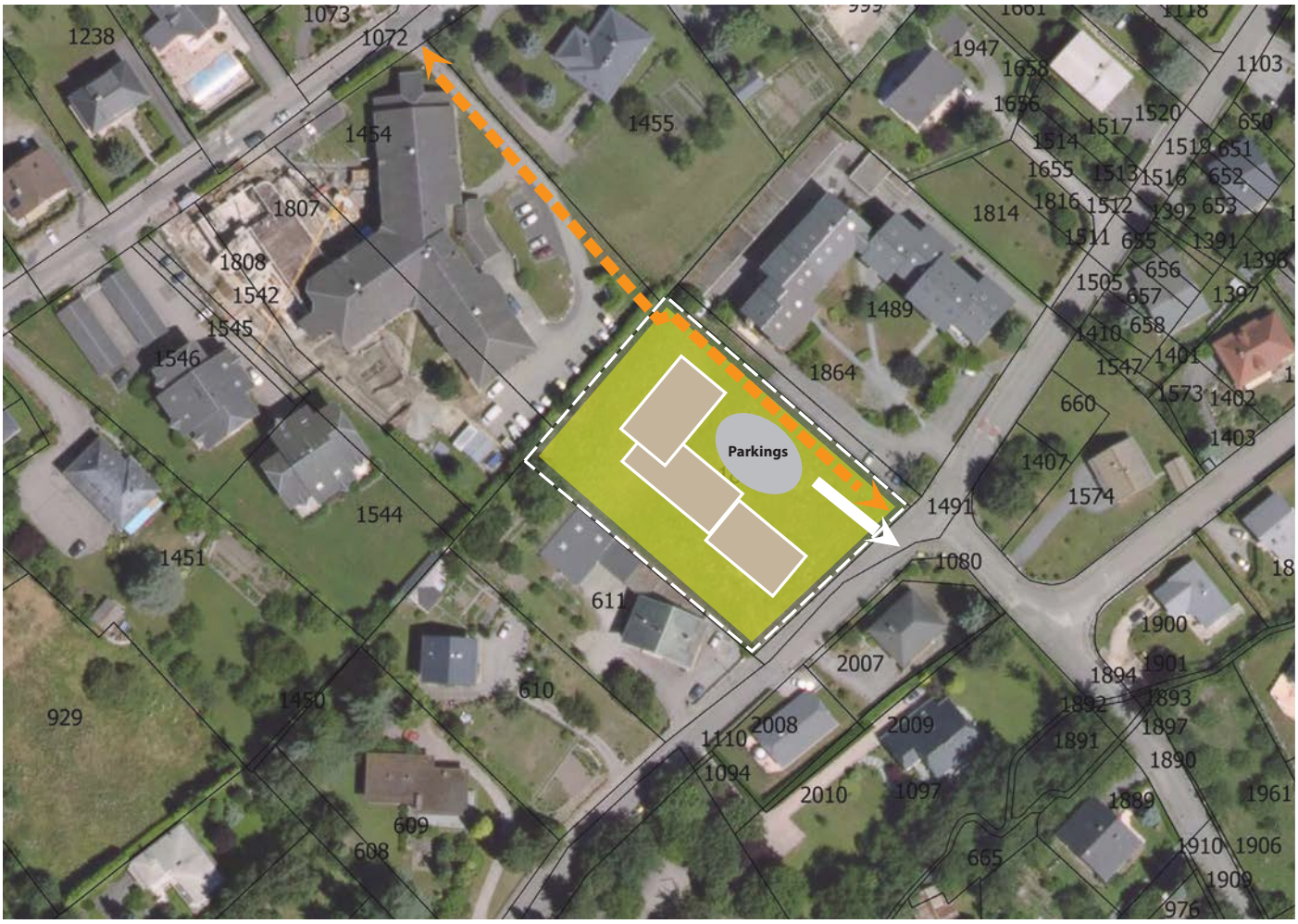
Sans objet.

Éléments garantissant un espace public convivial :

Sans objet.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.



Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire

OAP n°5 - secteur «LE MARTINET»

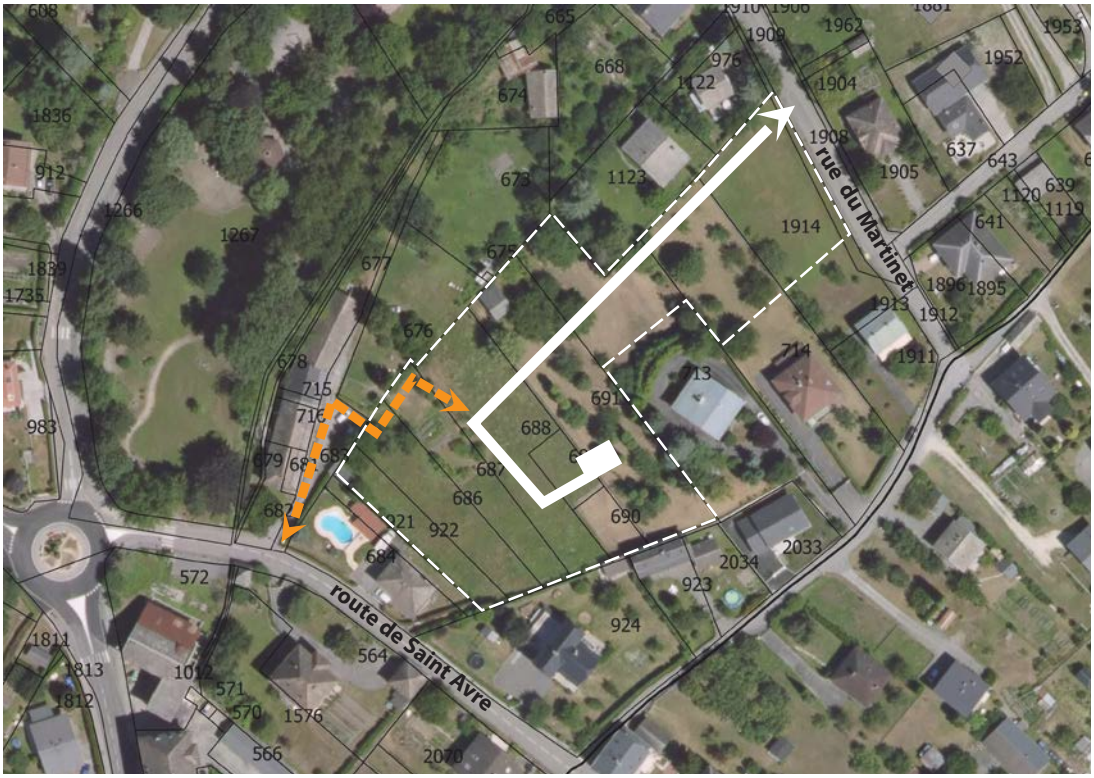
1. OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES SPÉCIFIQUES À L'OAP

Objectifs en matière de déplacement

Le secteur du Martinet, bien qu'assez proche du centre-village et de la gare SNCF, est mal relié à ceux-ci par liaison douce.

Un cheminement piéton sera créé pour assurer une liaison entre le secteur du Martinet et la route de Saint Avre pour améliorer les connections douces vers le centre du village et vers la gare .

L'accès automobile s'effectuera depuis la rue du Martinet.



Objectifs en matière environnementale et développement durable

Afin de mettre en oeuvre une stratégie environnementale, quelques règles sont imposées :

- Coefficient de biotope et de pleine terre : minimum 35 %
- Au minimum 50% des besoins énergétiques de chaque immeuble sera couvert par des énergies renouvelables.
- Chaque lot devra disposer au minimum d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.
- Les places de stationnement de surface, réservées aux véhicules légers, seront traitées avec un revêtement perméable (type pavés «Evergreen»).
- Un site de compostage collectif sera intégré à l'opération.
- Chaque construction devra être équipée d'un système de récupération et de stockage des eaux de toiture afin de pouvoir utiliser cette eau pour l'arrosage.

OAP n°5 - secteur «LE MARTINET»

2. ENJEUX DU SITE

Lignes de force du paysage et éléments majeurs d'insertion urbaine

Le site n'est visible qu'in situ. Il est dissimulé derrière des rangées de maisons. Les terrains sont actuellement utilisés comme jardins d'agrément. Ils présentent quelques éléments boisés intéressants.

Relation du site avec son environnement proche

Le secteur d'intègre dans un tissu urbain peu dense, constitué de maisons implantées sur de vastes parcelles. La hauteur moyenne est R+1+C.

La zone n'est concernée ni par les risques naturels ni par les risques technologiques.

Proximité immédiate des réseaux techniques : EU, EP, AEP, moyenne tension, communications numériques et télécom.

3. LE PROJET

Vocation du site : habitat

Composition de la palette d'offre en habitat : au minimum12 logements individuels isolés ou groupés.

Modalités d'insertion urbaine et de desserte :

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la rue du Martinet.

Les voies internes à l'opération disposeront d'une largeur de chaussée de 4 mètres maximum.

Un chemin piétonnier sera créé à travers l'opération pour assurer la liaison avec la route de Saint Avre.

La volumétrie des constructions s'intégrera dans l'environnement urbain et la hauteur ne devra pas dépasser R+1+C (soit 9 mètres).

OAP n°5 - secteur «LE MARTINET»

Principes d'aménagements paysagers du site et place de la nature et de l'environnement dans les espaces communs :

Le parti d'aménagement retient le principe de ne pas urbaniser la partie centrale du secteur et de conserver ce lieu pour recevoir un espace vert commun et un parking pour les visiteurs.

Eléments garantissant un espace public convivial :

L'espace vert commun comportera une aire de jeux.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales adapté aux conditions géographiques et géologiques du site et à la nature des opérations. Dans la mesure du possible, on privilégiera les dispositifs d'infiltration dans la parcelle, intégrant si nécessaire un système de rétention.

Plan de composition indicatif, sans valeur réglementaire