

COMMUNE DE CHANTEMERLE-LES-BLÉS

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3 :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Mairie de CHANTEMERLE-LES-BLÉS

10 rue des Écoles 26600 CHANTEMERLE-LES-BLÉS

Tel : 04 75 07 47 53

Email mairie.chantemerle.les.bles@wanadoo.fr

Site internet www.chantemerlelesbles.fr



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)

61 rue Victor Hugo/ 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com

NICOLAS SOUVIGNET – Expert en environnement

77 chemin de Seigne / 38 200 VIENNE

Tel. 06 63 00 52 19 // contact@nicolassouvignet.fr

SOMMAIRE

Préambule5

OAP n°1 « Rue des Beaumes / Route de Chavannes ».....7

OAP n°2 « Centre-Bourg »11

OAP n°3 « Sept semaines ».....16

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU6-AU
Reçu le 09/05/2025

PRÉAMBULE

Qu'est ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Cadre réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs couverts par une OAP devront être **compatibles** avec celle-ci.

La notion de compatibilité sous-entend que les aménagements futurs doivent respecter l'esprit des orientations écrites et graphiques. L'enjeu est d'organiser le secteur suivant les principes établis mais avec la souplesse nécessaire à la réalisation du projet, sans figer les aménagements à venir.

Trois secteurs de la commune sont concernés par des OAP sectorielles :

- OAP n°1 « Rue des Beaumes / Route de Chavannes »
- OAP n°2 « Centre-bourg »
- OAP n°3 « Sept semaines »

Ainsi, chaque OAP sectorielle avec schéma, contient :

- **Des orientations écrites qui comprennent :**
 - ✓ **Le constat** : qui dresse un court état des lieux du site et décrit ses caractéristiques générales (localisation, surface, accès...)
 - ✓ **Les objectifs** poursuivis par la collectivité en termes d'aménagement, de destination future des constructions, de qualité urbaine et environnementale, de déplacements et de programmation....
 - ✓ **Les principes d'aménagement** retenus pour chaque site. Ils prennent en compte différents aspects de l'aménagement : organisation des mobilités, typologie, organisation urbaine,...
- **Des orientations graphiques** : Le schéma peut représenter tous les champs de l'aménagement (voirie, accès, composition urbaine, traitement paysager des espaces publics ou privés, localisation des équipements publics, des cheminements piétons, ...). Ce schéma vient compléter le texte en spatialisant les intentions d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU6-AU
Reçu le 09/05/2025

OAP N°1

« RUE DES BEAUMES / ROUTE DE CHAVANNES »

>> CONSTAT

L'OAP « Rue des Beaumes / route de Chavannes » couvre un ténement d'environ 4 300 m² situé à proximité immédiate du centre bourg.

Au nord, la route de Chavannes (RD 309) délimite cette OAP ; à l'ouest, la rue des Beaumes ; à l'est, le cimetière et au sud, un espace naturel (butte).

Ce terrain présente une pente notamment dans sa partie sud (haut du coteau) et un replat sur la partie nord le long de la route de Chavannes. Il est globalement exposé au nord.

Le secteur de l'OAP est pour ses 2/3 bâti (soit environ 1500 m² libres de constructions. En effet, un bâtiment ancien est présent à l'ouest accompagné de plusieurs bâtiments légers (de type hangars, abris de jardins). Des jardins potagers au nord-est et des espaces de végétation spontanée au sud, composent le reste de ce site. A l'extrémité ouest, un grand platane dans la cour de l'ancienne ferme, peut être qualifié d'arbre remarquable.

Depuis la route de Chavannes, une co-visibilité existe entre le terrain assiette du projet, et l'Église Notre Dame, classée Monument Historique.

La proximité avec la centralité villageoise et ses équipements publics (école, mairie...) en fait un secteur stratégique de développement pour le village.

La Bouterne étant située le long de la route de Chavannes à proximité, le nord-ouest du périmètre est concerné par la zone bleu clair (Ba) du PPRI.

Périmètre de l'OAP



Vue sur l'Église Notre Dame depuis la route de Chavannes – Secteur de jardins en pente

>> OBJECTIFS

- Assurer une qualité paysagère et architecturale de l'opération, pour réussir son insertion à l'entrée du village
- Prendre en compte les contraintes topographiques du site et préserver les espaces naturels du coteau.
- Garantir une accessibilité sécurisée des futures constructions.
- Produire au minimum 4 logements nouveaux pour être compatible avec le Scot du Grand Rovaltain (une densité moyenne de 15 logements par hectare est exigée pour tous les tènements de plus de 3 000 m²).

>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Avant tout projet sur ce site, il est vivement conseillé de prendre contact en amont avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

--> Programmation et typologie des constructions :

- Une densité minimale de 15 logements/ha sera imposée sur le terrain à aménager (environ 2 700 m²) soit 4 logements neufs, en plus du logement existant qui sera préservé.
- Les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, et disposeront d'une toiture à deux pentes.
- Les logements devront être construits en bas du coteau, implantés le long de la route de Chavannes (RD 309). Cela évitera un « effet de crête » pénalisant.

--> Insertion dans le site :

- Les constructions seront implantées le long de la route de Chavannes, à proximité de l'alignement de la voie mais en léger recul pour composer un front bâti cohérent.

- La pente devra être prise en compte dans le projet notamment en :

- garantissant un équilibre entre déblais / remblais,
- fixant une pente des talus inférieure à 12 %,
- aménageant au sud les jardins en restanques,
- interdisant les enrochements.

- Les bâtiments pourront être implantés sur au moins une des limites séparatives ou bien accolés ponctuellement (pour garder des percées visuelles sur le coteau et l'Église Notre-Dame)

- Les parcelles seront aménagées en lanière

- Les jardins seront situés au sud dans la partie du terrain la plus en pente

--> Organisation des mobilités et des accès :

- Un accès unique à l'ouest depuis la rue des Beaumes (accès existant) pour desservir une première construction.
- Un seul nouvel accès mutualisé sera autorisé depuis la Route de Chavannes et permettra d'accéder à 3 autres lots.



UN SEUL ACCÈS POSSIBLE DEPUIS LA ROUTE DE CHAVANNES

--> Préservation de l'environnement et des paysages :

- Le traitement des clôtures doit être réglé à l'échelle de l'opération.
- Des jardins, implantés au sud dans la pente, aménagés en restanques.
- Du fait du relief du terrain, aménagement de noues au nord du périmètre (plus ou moins larges et profondes selon la quantité d'eau).
- Le platane de la parcelle AM 401 sera conservé.
- Les parcelles seront plantées, de préférence au sud (ensoleillement), avec des essences locales.



LE PLATANE DE LA PARCELLE AM 401 À CONSERVER

--> Prise en compte des continuités écologiques et des franges urbaines et rurales :

- La trame verte s'appuie sur les composantes arborées, arbustives et enherbées existantes notamment sur le secteur sud du ténement qui reste en zone naturelle (haut du coteau).
- La frange sud devra être aménagée par une haie d'essences mélangées et sera perméable à la petite faune.

- Autour de l'arbre existant et protégé, toute modification du sol ou dépôt de matériaux, est à éviter sur la partie correspondant à la projection au sol de son houppier, l'objectif étant de préserver le système racinaire de l'arbre et d'assurer sa pérennité. Pendant la phase travaux, une protection du tronc et des branches devra être mise en place.

--> Prise en compte des risques d'inondation de la Bouterne :

- Le nord-ouest du périmètre ne fera l'objet d'aucune construction (zone bleu clair Ba du PPRI).

--> Échéancier prévisionnel :

2025-2029	2030-2035
	X



OAP N°2

« CENTRE-BOURG »

>> CONSTAT

Le tènement de l'OAP « Centre-Bourg », représentant une surface d'environ 1 300 m², se situe dans le centre village dans la partie pouvant être qualifiée de faubourg du XIX s.

La rivière de la Bouterne longe le périmètre de l'OAP au nord. La rue Eloi Abert (RD 309) et le passage de la Bouterne délimitent l'OAP à l'est. Un parking privé est présent au sud et une haute haie à l'ouest.

Le terrain est en contrebas de la rue (représentant environ 1 niveau).

Suite de la démolition d'un ancien hangar, le tènement est dorénavant nu de toute construction. Une grande partie du terrain à l'ouest est artificialisée revêtue d'enrobé.

La proximité immédiate avec les principaux équipements publics de la commune (2 minutes à pied de la mairie et de l'école) est un atout pour développer une opération de logement et encourager les déplacements doux sur la commune.

Cette OAP de renouvellement urbain, située en pleine centralité, est particulièrement visible depuis la rue Eloi Abert, rue principale du village.

L'Église Notre Dame est visible depuis le site.

Une partie du périmètre est soumis aux règles de la zone rouge (Ra) du PPRI de la Bouterne.



Emplacement de l'ancien hangar



Proximité de la Bouterne



>> OBJECTIFS

- Assurer une qualité paysagère et architecturale de l'opération, pour une insertion réussie dans son environnement
- Tenir compte du risque d'inondabilité dans la construction des futures habitations
- Profiter de l'opération pour renaturer un secteur artificialisé
- Produire au minimum 5 logements

>> PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Avant tout projet sur ce site, il est vivement conseillé de prendre contact en amont avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

--> Programmation et typologie des constructions :

- Une densité minimale de 35 logements / hectare est attendue sur le tènement de l'OAP soit 5 logements au minimum.
- Deux nouveaux bâtiments peuvent trouver leur place sur cette parcelle :
 - Un bâtiment de 3/4 logements (en duplex) construit à l'alignement du passage de la Bouterne permettant de prolonger la structure urbaine existante de type faubourg.
 - Un second bâtiment de 2/3 logements en R+1 + combles, peut être implanté en fond de parcelle au sud-ouest. Son niveau devra être rehaussé pour éviter toute inondabilité.
- Un espace central de jardins entre les deux bâtiments peut être aménagé et planté (essences locales).

--> Insertion dans le site :

- Le premier bâtiment passage de la Bouterne s'apparente à une grosse bâtisse comme il s'en trouve déjà dans le tissu faubourien du village.

La hauteur de la construction sera en R+1+combles, avec toiture 4 pans. Cette hauteur doit créer une continuité dans l'épannelage du centre bourg. Une vigilance doit être portée aux co-visibilités avec le bâtiment voisin (ne pas obstruer la vue).

Au nord, cette bâtisse devra s'implanter avec un recul par rapport à la zone rouge (Ra) du PPRI de la Bouterne.

Dans la partie en mur aveugle enterrée (est de l'OAP), des garages peuvent être créés, évitant ainsi la présence de stationnement voiture en surface.

De grandes terrasses peuvent être aménagées au-dessus des garages pour apporter des espaces extérieurs à chaque appartement

- Le second bâtiment implanté en fond de parcelle devra rehausser son premier niveau afin d'éviter tout risque d'inondabilité (bien que situé en dehors en dehors du PPRI).

- L'accès unique déjà existant depuis la rue Eloï Abert sera à utiliser pour toutes les futures constructions
- Des accès piétons peuvent être prévus du côté est, sur le passage de la Bouterne

--> **Préservation du patrimoine :**

- Le mur patrimonial en limite de périmètre à l'est sera préservé
- Des percements pourront être envisagés pour créer des accès piétonniers directement au logement

--> **Prise en compte des continuités écologiques et des franges urbaines et rurales :**

- La renaturation de la ripisylve de la Bouterne sera réalisée (limiter les risques d'inondabilité, favoriser la nature en « ville », proposer un cadre de vie qualitatif)
- Le long de la Bouterne une bande de terrain devra être maintenue en zone naturelle afin de préserver la continuité.
- Une haie végétalisée pourra être prévue à l'ouest.
- Au centre de l'opération, un espace collectif sera désimperméabilisé, et planté d'arbres de haute tige à feuillage caduc afin d'apporter de l'ombrage en saison estivale et ainsi lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur.

--> **Prise en compte des risques d'inondation de la Bouterne :**

- Le nord du périmètre de l'OAP situé en zone rouge Ra du PPRI ne fera l'objet d'aucune construction ou aménagement
- L'aménagement du tènement sera conçu en limitant au maximum l'imperméabilité des sols (stationnement couvert en sous-sol, matériaux perméables, végétalisation des jardins...) pour ne pas accentuer le ruissellement des eaux de pluie dans la Bouterne et éviter les îlots de chaleur urbain.

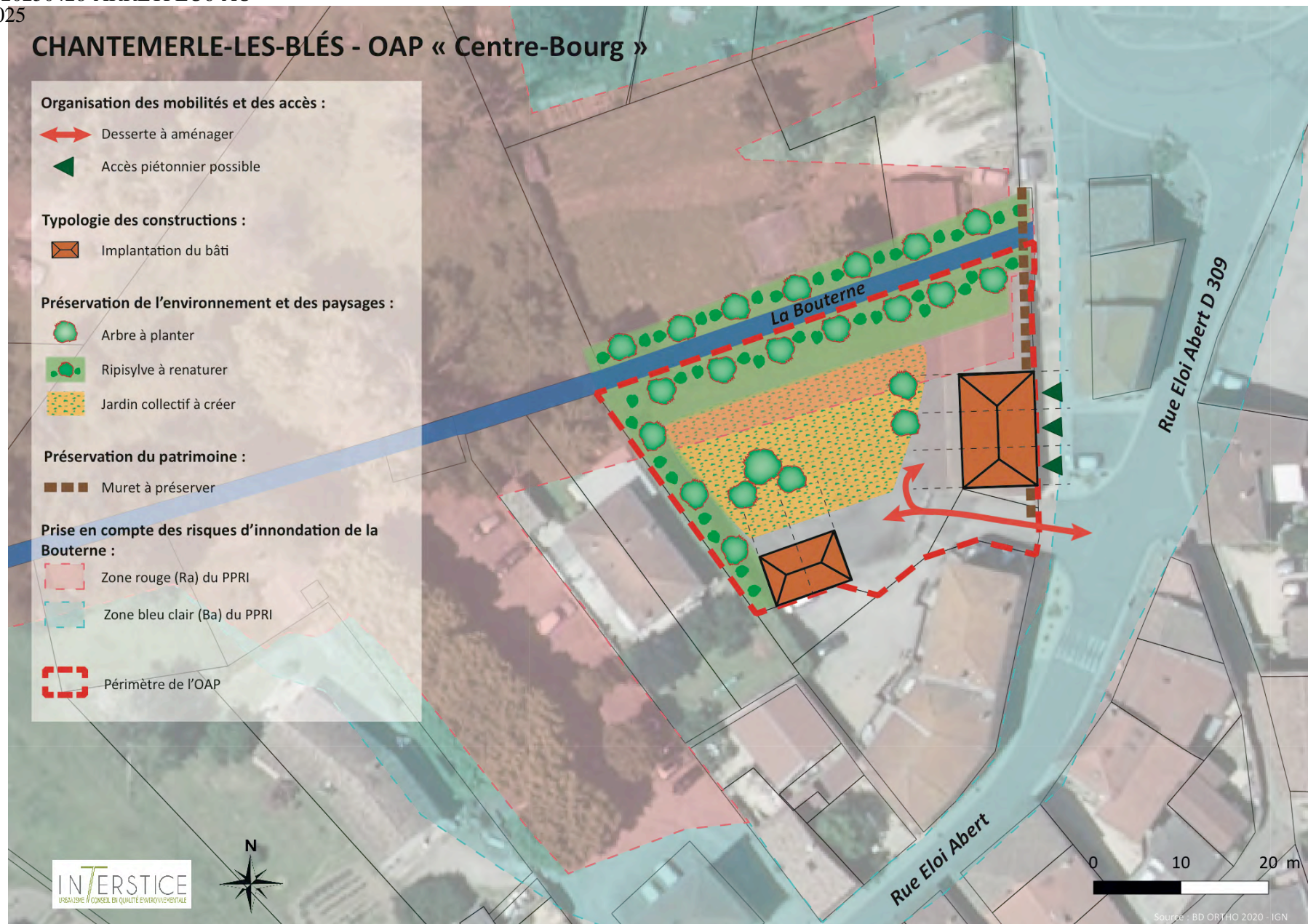
--> **Échéancier prévisionnel :**

2025-2029	2030-2035
X	



CO-VISIBILITÉ SUR L'ÉGLISE NOTRE-DAME DEPUIS LE PASSAGE DE
ACCES DEPUIS LA RUE ELOÏ ABERT





Accusé de réception en préfecture
026-212600720-20250428-ARRETPLU6-AU
Reçu le 09/05/2025

OAP N°3

« SEPT SEMAINES »

>> CONSTAT

L'OAP « 7 Semaines » se situe sur un tènement de 2 500 m² à l'est du centre-village.

Le secteur est délimité par une impasse à l'est et par la route des Carrières à l'ouest.

Cet espace, en pente, est vierge de toute construction et abrite une végétation spontanée. C'est un reliquat de l'opération d'ensemble du « Jardin des 7 semaines » aménagée en 2011. Les terrains ont déjà fait l'objet de divisions parcellaires et sont viabilisés.

Le centre-bourg est à proximité du site. L'urbanisation récente de ce secteur le rend propice à l'accueil de nouveaux logements.

>> OBJECTIFS

- Prendre en compte les contraintes topographiques du site et préserver les espaces naturels du coteau.
- Produire au minimum 6 logements
- Proposer des logements locatifs sociaux



Un secteur en pente déjà viabilisé



--> Programmation et typologie des constructions :

- Une densité minimale de 24 logements / hectare est attendue sur ce site soit 6 /7 logements
- L'ensemble de l'opération sera dédié à du logement locatif social
- Il s'agit de logements individuels purs ou accolés
- La hauteur des constructions sera au maximum en R+1

--> Insertion dans le site :

- L'alignement des façades se fera le long de l'impasse
- Les logements devront être construits en bas du coteau, implantés le long de l'impasse
- Les accès seront réalisés depuis l'impasse
- Les bâtiments pourront être implantés sur une des limites séparatives
- Les jardins seront situés à l'est dans la partie du terrain la plus en pente
- Le traitement des clôtures doit être envisagé à l'échelle de l'opération

--> Échéancier prévisionnel :

2025-2029	2030-2035
	X

