



Département de la Drôme

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°5

Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 28 décembre 2005  
Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme :

*Dossier réalisé par KAX conseil en urbanisme  
28 rue François Arago, 13005 Marseille*

Préambule .....	3
1. Permettre une diversité des fonctions économiques en centre-ville .....	4
2. Améliorer les règles de stationnement pour les constructions en centre-ville.....	5
3. Permettre l'implantation d'équipements publics sans compromettre l'environnement bâti et paysager de la zone UB.....	6
4. Gérer l'assainissement des activités existantes en zone Ubv .....	7
5. Assurer la meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti et paysager tout en favorisant la densification des zones UI .....	10
6. Modification de dispositions constructives et de règles qui ne sont plus adaptées en zones A et N	12
7. Supprimer l'emplacement réservé n°21 .....	15
8. Encadrer le changement de destination de bâtiments identifiés en zone naturelle ou agricole .....	16
9. Supprimer les règles qui ne sont plus applicables .....	28
10. Gérer l'urbanisation des secteurs UBa et UBb .....	29
11. Modification des règles d'implantation et de hauteur incohérentes en zone UB .....	34
12. Exposé de la manière dont la modification prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement.....	35

## Préambule

La modification du PLU de Chabeuil poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et développer la mixité fonctionnelle dans le centre-ville ;
- Améliorer les règles de stationnement pour les constructions en centre-ville ;
- Permettre l'implantation d'équipements publics sans compromettre l'environnement bâti et paysager dans l'agglomération ;
- Gérer l'assainissement d'activités existantes dans la zone aéroportuaire ;
- Densifier les zones d'activités économiques ;
- Modifier des règles peu cohérentes pour les constructions dans les espaces agricoles et naturels afin de parvenir à une meilleure intégration paysagère ;
- Supprimer un emplacement réservé qui n'est plus nécessaire ;
- Encadrer le changement de destination de bâtiments identifiés en zone naturelle ou agricole ;
- Gérer l'urbanisation des secteurs UBa et UBb ;
- Modifier des règles qui ne sont pas cohérentes ou plus applicables.

Les objectifs de la modification s'inscrivent dans une logique d'amélioration de la gestion de l'urbanisme sur la commune, afin de mieux adapter la réglementation aux besoins.

Ils conduisent à modifier le règlement et le zonage du PLU en vigueur. Ils ne relèvent pas des cas décrits à l'article L153-31 du code de l'urbanisme et la procédure peut donc être menée selon les dispositions des articles L153-36 et suivants du même code, c'est-à-dire selon la procédure de modification de droit commun.

*Il est à noter que dans un souci de cohérence des procédures et de facilité de lecture, les pièces qui constituent le dossier de modification n°5 du PLU prennent en compte les modifications prévues dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1 du PLU arrêtée par délibération du Conseil municipal du 29/05/2018 et dont l'enquête publique s'est déroulée du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 5 novembre 2018 inclus. Ces modifications concernent le règlement (précision des règles de construction pour les bâtiments d'habitation en zones A et N) et le zonage (suppression des « micro-zones » N).*

## 1. Permettre une diversité des fonctions économiques en centre-ville

### 1.1. Objet et justification de la modification

Le PLU de Chabeuil poursuit un objectif de mixité des fonctions urbaines. Dans la zone UA qui correspond au centre-ville, l'enjeu se porte notamment sur les activités économiques (commerces, professions libérales, services, etc.) qui occupent les rez-de-chaussée.

Dans un objectif de mixité fonctionnelle et afin de préserver et renforcer la présence d'activités économiques dans le centre-ville, la modification du PLU vise à limiter les possibilités de changement de destination des constructions. L'un des phénomènes que la modification souhaite enrayer est notamment la transformation des commerces en logements.

### 1.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites	Le texte suivant est supprimé du règlement : « <i>Le changement de destination des commerces en logement, dans la totalité de la zone UA et tout particulièrement dans la rue Gustave ANDRE.</i> »
Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Le texte suivant est ajouté au règlement : « <u>Mixité fonctionnelle</u> : <i>Au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, pour l'ensemble de la zone UA, une construction destinée aux bureaux, au commerce, aux activités économiques compatibles avec le voisinage ou aux équipements ou services d'intérêts publics ou collectifs, peut faire l'objet d'un changement de destination à condition que celui-ci vise à transformer la construction initiale en construction destinée aux bureaux, au commerce, aux activités économiques compatibles avec le voisinage ou aux équipements ou services d'intérêts publics ou collectifs.</i> »

## 2. Améliorer les règles de stationnement pour les constructions en centre-ville

### 2.1. Objet et justification de la modification

Le PLU de Chabeuil a pour objectif d'adapter les règles de stationnement aux opérations réalisées dans la zone UA, qui correspond au centre-ville.

Afin de rationaliser le stationnement dans un centre ancien saturé et de favoriser la densification urbaine et les travaux sur l'existant, la modification du PLU vise à assouplir les règles de création d'espaces de stationnement dans le cadre d'opérations de surélévation d'immeubles existants.

De plus, il apparaît que les règles qui imposent la réalisation de places de stationnement en souterrain, en zones UA, UB et AUa, sont incompatibles avec la prise en compte du risque inondation. Le règlement est donc à modifier pour corriger ce point.

### 2.2. Modification du règlement

L'article suivant du règlement sera ainsi complété :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article UA12 – Stationnement	<p>Le texte suivant :</p> <p><i>« Au-delà de 10 places, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain. »</i></p> <p>Est remplacé par :</p> <p><i>« Au-delà de 10 places et hors zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.</i></p> <p><i>Au-delà de 10 places et dans les zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou dans des box. »</i></p> <p>Le texte suivant est ajouté au règlement :</p> <p><i>« D) En cas de surélévation des immeubles existants, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. »</i></p>
Article UB12 – Stationnement  Et  Article AUa12 - Stationnement	<p>Le texte suivant :</p> <p><i>« Au-delà de 10 places, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain. »</i></p> <p>Est remplacé par :</p> <p><i>« Au-delà de 10 places et hors zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.</i></p> <p><i>Au-delà de 10 places et dans les zones inondables, 50% des places devront être réalisées dans le bâtiment principal ou dans des box. »</i></p>

### 3. Permettre l'implantation d'équipements publics sans compromettre l'environnement bâti et paysager de la zone UB

#### 3.1. Objet et justification de la modification

L'objectif de la commune est de faciliter l'implantation de constructions aux destinations diversifiées dans une perspective de mixité des fonctions urbaines. Néanmoins, cette diversité des fonctions suppose d'accueillir des constructions aux caractéristiques spécifiques à tel usage ou tel type d'activités. Cette souplesse exige de prévoir des règles adaptées aux différentes infrastructures autorisées dans la zone. Pour cette raison, la commune souhaite définir des règles de hauteur alternatives pour les équipements publics équipés de toitures-terrasses situés dans la zone UB.

Le règlement de la zone UB en vigueur limite à 9 mètres la hauteur des constructions comportant une toiture-terrasse. Or, cette limite n'est pas adaptée aux équipements collectifs dont les caractéristiques peuvent être hétérogènes d'un bâtiment à l'autre, et qui exigent souvent des dimensions plus importantes.

L'objet de la présente modification est de permettre aux équipements publics de déroger à cette règle de hauteur, sous réserve de ne pas compromettre les perspectives paysagères du site.

À travers cette modification, la commune poursuit un objectif d'amélioration de la cohérence des règles d'implantation des constructions en centre urbain, dans le respect de la qualité des paysages.

#### 3.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article UB10 – Hauteur maximum des constructions	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : -9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse. -13 m pour les autres constructions. »</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : -9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse, <b>excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent bénéficier de dérogation. Toutefois, les constructions devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain, architectural et paysager.</b> -13 m pour les autres constructions. »</i></p>

## 4. Gérer l'assainissement des activités existantes en zone Ubv

### 4.1. Objet et justification de la modification

Afin d'assurer une meilleure gestion de l'assainissement des activités existantes dans la zone aéroportuaire de Chabeuil, le secteur UBv du PLU doit être modifié. En effet, une partie de la zone UBv comporte des constructions dont l'assainissement doit être géré par une filière autonome. Or, le règlement de la zone UBv privilégie le raccordement à un réseau collectif d'assainissement dans ce secteur.

Dans un objectif de salubrité publique et afin d'assurer une plus grande cohérence des règles d'assainissement, la modification du PLU porte sur la création d'un sous-secteur UBv1 en lieu et place de la partie du secteur UBv qui comporte les trois constructions concernées par ces règles spécifiques.

### 4.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
<p>Titre I Dispositions générales</p> <p>Article 3 – Division du territoire en zones</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : « UB : quartiers équipés et les secteurs UBa (secteur Les Gonnards, hors assainissement collectif) ; UBb (secteur du Bois des Pauvres hors assainissement collectif) ; UBc (camping) ; UBL (loisirs – sports) ; UBm (secteur militaire) et UBv (aérodrome) ; UBd et UBe (lotissement le Centaure-hauteurs limitées).</p> <p>Ce texte sera modifié par : UB : quartiers équipés et les secteurs UBa (secteur Les Gonnards, hors assainissement collectif) ; UBb (secteur du Bois des Pauvres hors assainissement collectif) ; UBc (camping) ; UBL (loisirs – sports) ; UBm (secteur militaire) ; UBv et UBv1 (aérodrome) ; UBd et UBe (lotissement le Centaure-hauteurs limitées). »</p>
<p>Chapitre II Dispositions applicables à la zone UB</p> <p>Introduction</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : « <u>Elle comprend</u> : Le secteur UBa (Secteurs d'assainissement non collectif : les Gonnards) Le secteur UBb (Secteur d'assainissement non collectif : le Bois des Pauvres) Le secteur UBc (où les campings caravanning sont autorisés) Le secteur UBL (loisirs-sports – Les Flandennes) Le secteur UBm (activités militaires) Le secteur UBv (activités liées à l'aérodrome) »</p>

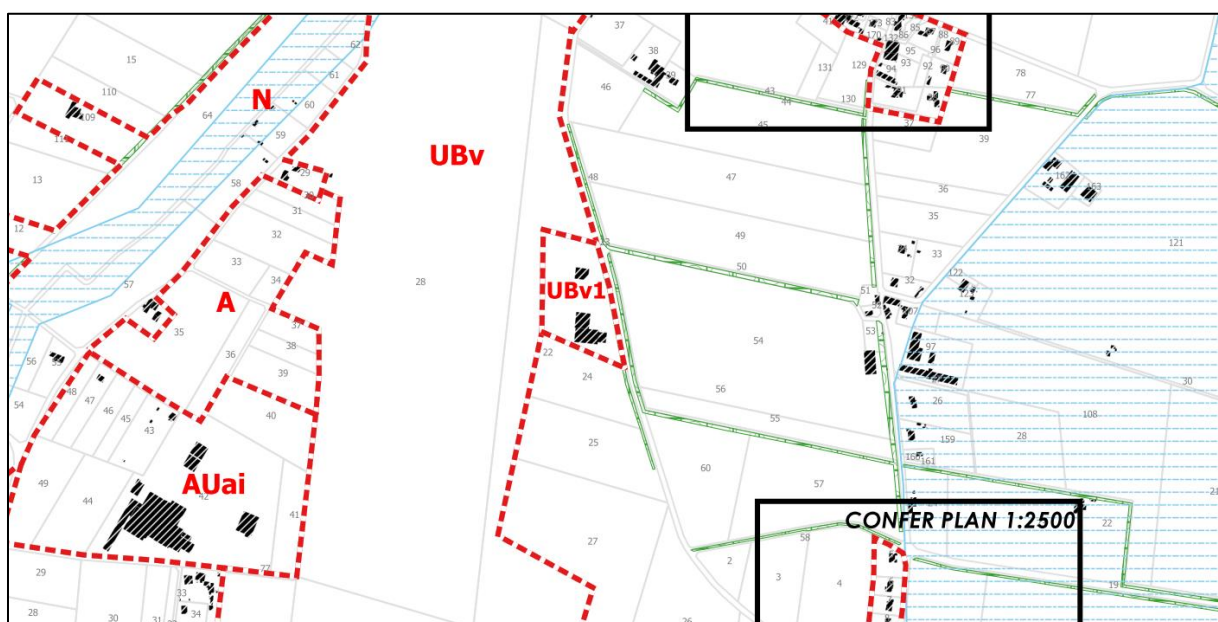
Article concerné	Texte ajouté/modifié
	<p>Ce texte sera modifié par :</p> <p>« <u>Elle comprend</u> :</p> <p><i>Le secteur UBa (Secteurs d'assainissement non collectif : les Gonnards)</i></p> <p><i>Le secteur UBb (Secteur d'assainissement non collectif : le Bois des Pauvres)</i></p> <p><i>Le secteur UBc (où les campings caravanning sont autorisés)</i></p> <p><i>Le secteur UBL (loisirs-sports – Les Flandennes)</i></p> <p><i>Le secteur UBm (activités militaires)</i></p> <p><i>Le secteur UBv (activités liées à l'aérodrome)</i></p> <p><b>Le secteur UBv1 (activités liées à l'aérodrome – secteur d'assainissement non collectif)</b></p> <p><i>Le secteur UBf (lotissement Les Flandennes)</i></p> <p><i>Les secteurs UBd et UBe (lotissement des Centaures), où la hauteur des constructions est plus limitée. »</i></p>
<p>Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p>« <i>Dans le secteur UBv : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBv.</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p>« <i>Dans les secteurs UBv et UBv1 : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteurs UBv et UBv1. »</i></p>
<p>Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p>« <i>Dans le secteur UBv : (...).</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p>« <i>Dans les secteurs UBv et UBv1 : (...). »</i></p>
<p>Article UB4 – Desserte par les réseaux</p> <p>2.) Assainissement des eaux usées</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p>« <i>Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.</i></p> <p><i>Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.</i></p> <p><i>Dans les secteurs UBa, UBb et UBv : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale</i></p>

Article concerné	Texte ajouté/modifié
	<p><i>est interdite. »</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.</i></p> <p><i>Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.</i></p> <p><i>Dans les secteurs UBa, UBb et UBv : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place.</i></p> <p><i>Dans le secteur UBv1, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome.</i></p> <p><i>Dans le cas où une filière d'assainissement autonome est mise en place, elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol ; être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela, une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite. »</i></p>

### 4.3. Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié en créant un secteur UBv1 (cf. plan ci-dessous).

*Plan de zonage après modification*



## 5. Assurer la meilleure insertion des constructions dans l'environnement bâti et paysager tout en favorisant la densification des zones UI

### 5.1. Objet et justification de la modification

L'objectif de la modification est d'optimiser l'occupation des parcelles pour permettre une densification des zones économiques (zone UI), conformément aux principes de modération de la consommation d'espace poursuivis par la réglementation d'urbanisme. Il s'agit de permettre des constructions en limite séparative des parcelles.

Cette souplesse quant à l'implantation des constructions exige que soient abaissées les règles de hauteur dans la zone. En effet, l'implantation en limite séparative est susceptible d'entraver l'ensoleillement des parcelles voisines. Pour cette raison, seules les constructions dont la hauteur est égale ou inférieure à 6 mètres (équivalent à deux étages) peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans un souci de cohérence entre les zones UI et Uld qui sont continues, les règles spécifiques de la zone Uld seront supprimées.

Ainsi, ce projet de modification du PLU répond à un double objectif d'optimisation des espaces urbanisés existants et de développement durable des constructions par des règles de hauteur et d'implantation adaptées.

### 5.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</i></p> <p><i>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. »</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« Les constructions d'une hauteur égale ou inférieure à 6 mètres peuvent s'implanter dans une bande de 5 mètres de large comptés à partir des limites séparatives.</i></p> <p><i>Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus</i></p>

	<p><i>proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</i></p> <p><i>Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. »</i></p> <p>Le texte suivant sera supprimé :</p> <p><i>« Dispositions applicables au secteur Uld :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>- l'implantation des constructions par rapport aux limites de la zone Uld ne devra pas être inférieure à la moitié de la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est la plus proche sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</i></li><li><i>- Sur les autres limites séparatives, l'implantation des constructions est autorisée soit en limite, soit à une distance qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment en respectant un minimum de 4 mètres. »</i></li></ul>
--	--

## 6. Modification de dispositions constructives et de règles qui ne sont plus adaptées en zones A et N

### 6.1. Objet et justification de la modification

En premier lieu, l'objectif de la modification est de préciser des règles constructives relatives :

- Aux clôtures dans les zones naturelles et agricoles afin d'éviter toute clôture qui, par son aspect, porterait atteinte à la qualité des sites et paysages.
- Aux extensions en zone N : il s'agit d'autoriser leur implantation dans le prolongement du bâtiment existant édifié sous l'empire de règles de recul aujourd'hui obsolètes, dans le but de permettre l'évolution de ces constructions en assurant une cohérence de l'ensemble bâti. Toutefois, l'extension ne doit pas contrevenir davantage à la règle de recul imposée par le règlement en vigueur.

En second lieu, il s'agit de modifier des règles qui ne sont plus cohérentes avec le code de l'urbanisme depuis les dernières modifications législatives et réglementaires :

- Le règlement prévoit que les bâtiments classés en zone Nb puissent faire l'objet d'un changement de destination : cette manière d'écrire la règle n'est plus possible et est à modifier.
- Les constructions et installations envisageables en zone N doivent être nécessaires à des équipements collectifs et être compatibles avec la préservation de l'environnement pour respecter le code de l'urbanisme le plus récent : la formulation de la règle concernant les activités liées à l'entretien et la préservation du milieu naturel doit ainsi être réécrite.
- La règle concernant le camping à la ferme et les gîtes ruraux envisageables dans la zone A est à réécrire pour être plus en adéquation avec le code de l'urbanisme le plus récent.

### 6.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article A11 – Aspect extérieur  3) Les clôtures	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« Elles seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. »</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« Elles seront constituées soit d'un grillage de couleur verte, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. <b>Tout autre type de clôture est interdit.</b></i></p> <p><i><b>Pour les portails et portillons, les couleurs vives sont interdites (le blanc notamment). Les teintes sombres sont autorisées (vert, gris... par exemple). »</b></i></p>

Article concerné	Texte ajouté/modifié
<p>Article N11 – Aspect extérieur</p> <p>3) Les clôtures</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« Elles seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. »</i></p> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« Elles seront constituées soit d'un grillage de couleur verte, soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. <b>Tout autre type de clôture est interdit.</b></i></p> <p><i><b>Pour les portails et portillons, les couleurs vives sont interdites (le blanc notamment). Les teintes sombres sont autorisées (vert, gris... par exemple). »</b></i></p>
<p>Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« (...) Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, aux activités militaires et aux activités de l'aérodrome civil. »</i></li> </ul> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>(...) Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, aux activités militaires et aux activités de l'aérodrome civil.</i></li> <li>- <i><b>Pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle. »</b></i></li> </ul>
<p>Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur :</p> <p><i>« (...) Des implantations différentes sont admises :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. »</i></li> </ul> <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p><i>« (...) Des implantations différentes sont admises :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.</i></li> </ul>

Article concerné	Texte ajouté/modifié
	<p>- <i>pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Les extensions pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle. »</i></p>
<p>Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Le texte suivant sera supprimé : « 2) Dans le secteur Nb : - <i>Le changement de destination des habitations existantes à condition que ce soit pour les seules activités de restauration, service, hôtellerie. »</i></p> <p>La mention « 3) Conditions » sera remplacée par « 2) Conditions ».</p>
<p>Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Le texte suivant sera supprimé : « - <i>Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel. »</i></p> <p>Il sera remplacé par : « <i>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »</i></p>
<p>Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Le texte suivant est supprimé : « - <i>Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante et les gîtes ruraux aménagés dans le bâti existant. »</i></p> <p>Il est remplacé par : « <i>Les gîtes ruraux aménagés dans le bâti existant et le camping à la ferme quand ils sont nécessaires à l'exploitation agricole. »</i></p>

## 7. Supprimer l'emplacement réservé n°21

### 7.1. Objet et justification de la modification

L'emplacement réservé (ER) n°21 a été créé en vue de la réalisation d'un ouvrage hydraulique de rétention des eaux de ruissellement sur versant sur la parcelle cadastrée YZ 121. Situé dans une zone naturelle, cet ouvrage avait pour objet de répondre aux besoins potentiels issus de création d'une zone d'activités dans la commune frontalière de Malissard. Ce projet ayant été réalisé sans qu'un besoin de rétention des eaux pluviales n'ait été observé, il apparaît que l'ER n°21 n'a plus lieu d'être. De fait, il est envisagé de supprimer cet emplacement réservé.

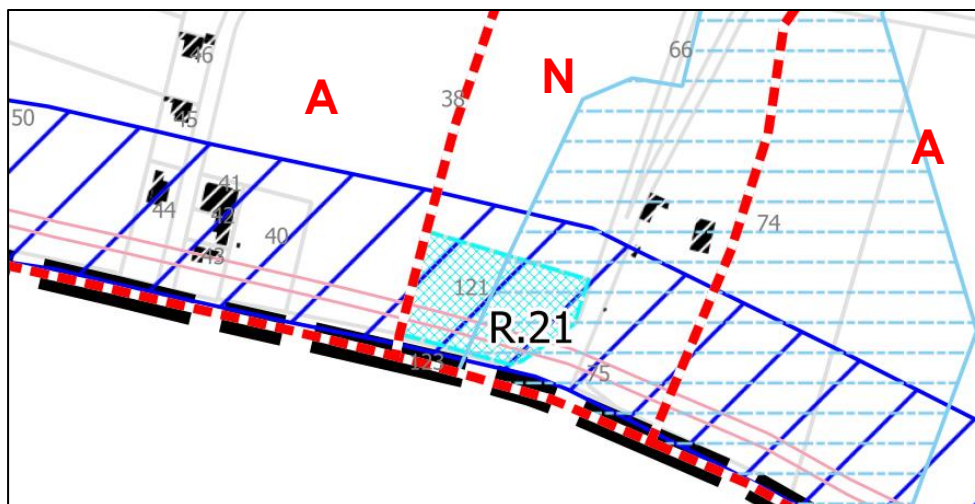
### 7.2. Modification de la liste des emplacements réservés

La mention à l'ER n°21 est supprimé de la liste des emplacements réservés.

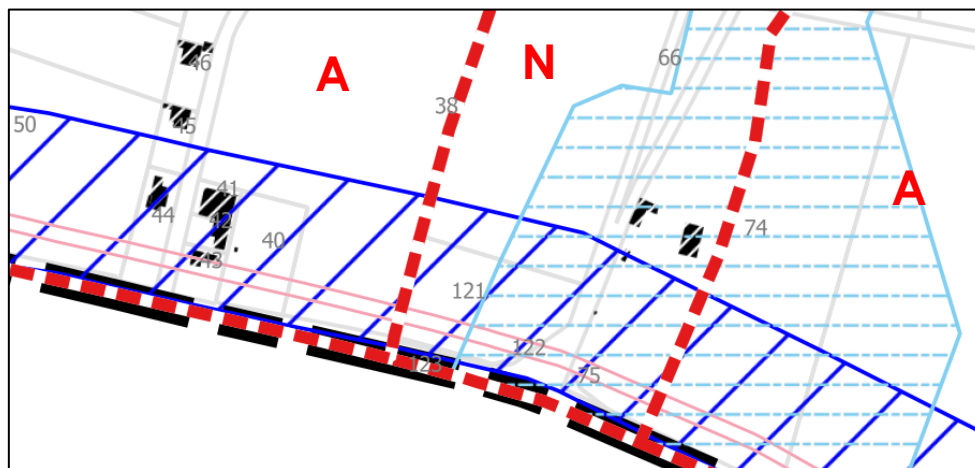
### 7.3. Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante :

*Plan de zonage avant modification*



*Plan de zonage après modification*



## 8. Encadrer le changement de destination de bâtiments identifiés en zone naturelle ou agricole

### 8.1. Objet et justification de la modification

En zone agricole ou naturelle, le changement de destination peut être autorisé pour les bâtiments repérés au plan de zonage. Il s'agit de bâtiments qui présentent un intérêt architectural particulier et/ou un potentiel de mutation ou de réhabilitation qui ne peut passer que par l'obtention d'une autorisation de changement de destination.

Les bâtiments sont identifiés en veillant à la compatibilité d'un éventuel changement de destination avec :

- La qualité paysagère et environnementale du site ;
- La pérennité de l'activité agricole ;
- L'importance de ne pas générer des conflits d'usage entre habitations et activités.

Les fiches des pages suivantes décrivent, pour chacun des bâtiments envisagés, ses caractéristiques principales et la justification de son identification.

Il est à noter que les bâtiments présentés ci-après sont numérotés de 3 à 8 car le PLU de Chabeuil en vigueur identifie déjà deux bâtiments pouvant changer de destination.

### Changement de destination n°3 : Puits Chabrier

**ADRESSE :**

Puit Chabrier  
4240 route de l'aéroport  
Les Morelles, D68  
Chabeuil

**CADASTRE :**

Y n°59

**DESTINATION :**

(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Inconnue

**USAGE ACTUEL :**

Inconnu

**ACCESSIBILITE :**

Directement depuis la route D68

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**

Surface du bâtiment : 196 m<sup>2</sup> sur deux niveaux (dont 68 m<sup>2</sup> à l'étage)  
Surface de la parcelle : 825 m<sup>2</sup>

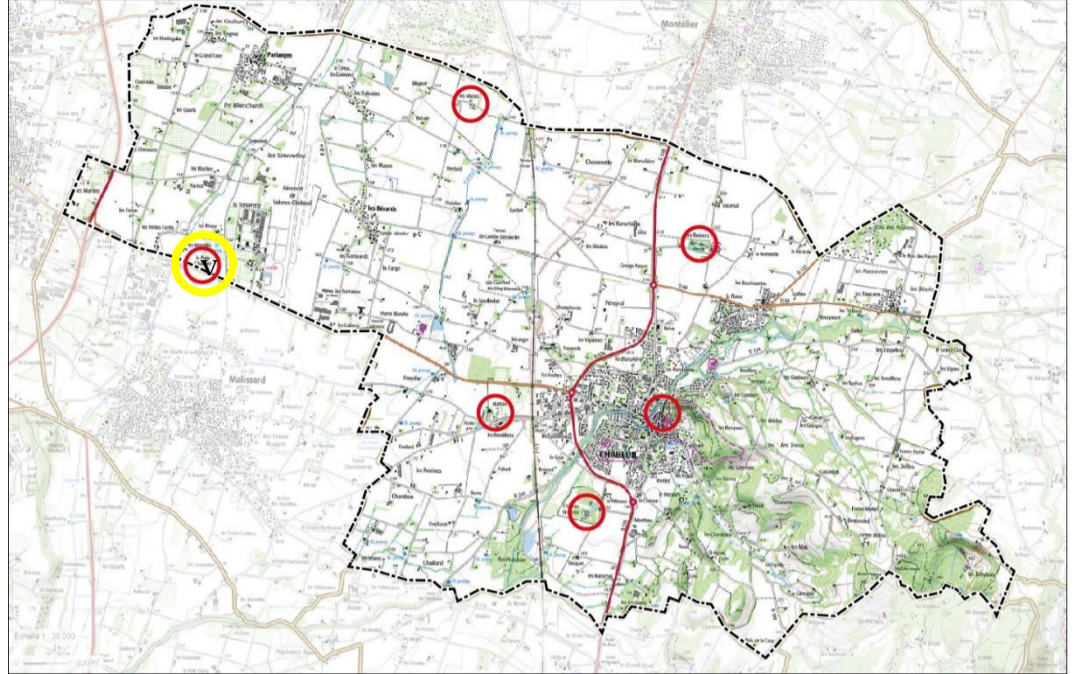
**OBSERVATIONS :**

Il s'agit d'un bâtiment établi pour le compte de la société des eaux de Valence, qui avait vocation à accueillir un puits de captage.  
Le bâtiment n'exerce plus cette fonction depuis.

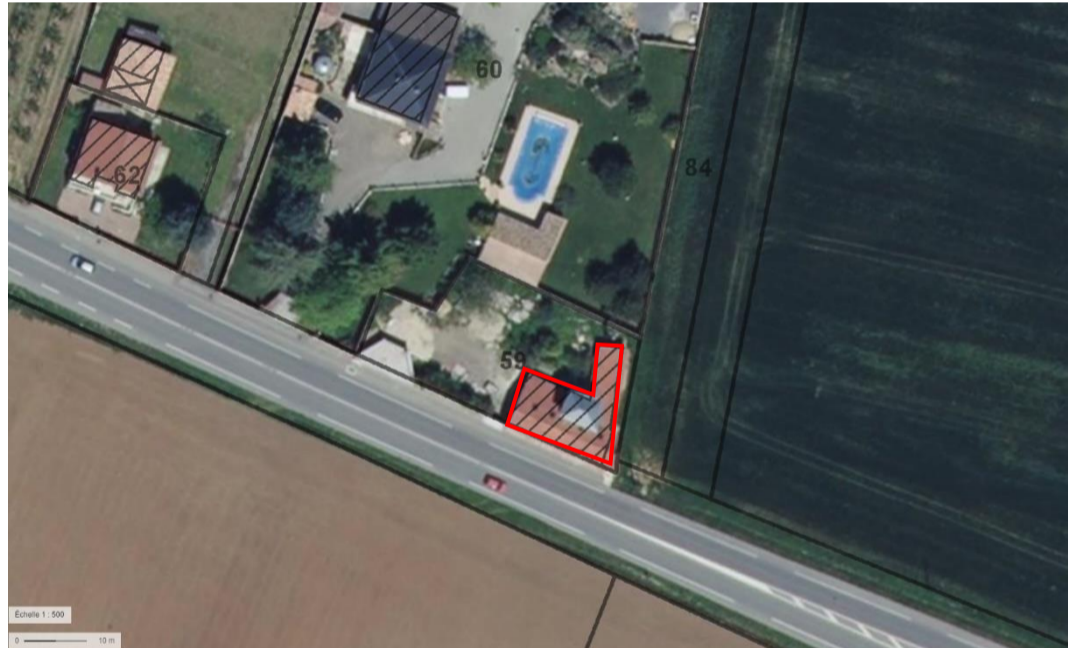
**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Le bâtiment n'assure plus sa fonction initiale et est situé à proximité d'autres bâtiments regroupés en « hameau ». De plus, il est plutôt protégé des espaces agricoles par la végétation et la route.  
La commune souhaite ainsi prévoir un potentiel changement de destination vers la destination « habitation ».

Localisation sur la commune



Extrait du cadastre



Photo



### Changement de destination n°4 : Dokhane

**ADRESSE :**

Grange Dokhane  
42 chemin de Maltras  
Lieu-dit Freydier  
Chabeuil

**CADASTRE :**

XK n°283

**DESTINATION :**

(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Usage agricole

**USAGE ACTUEL :**

Habitation

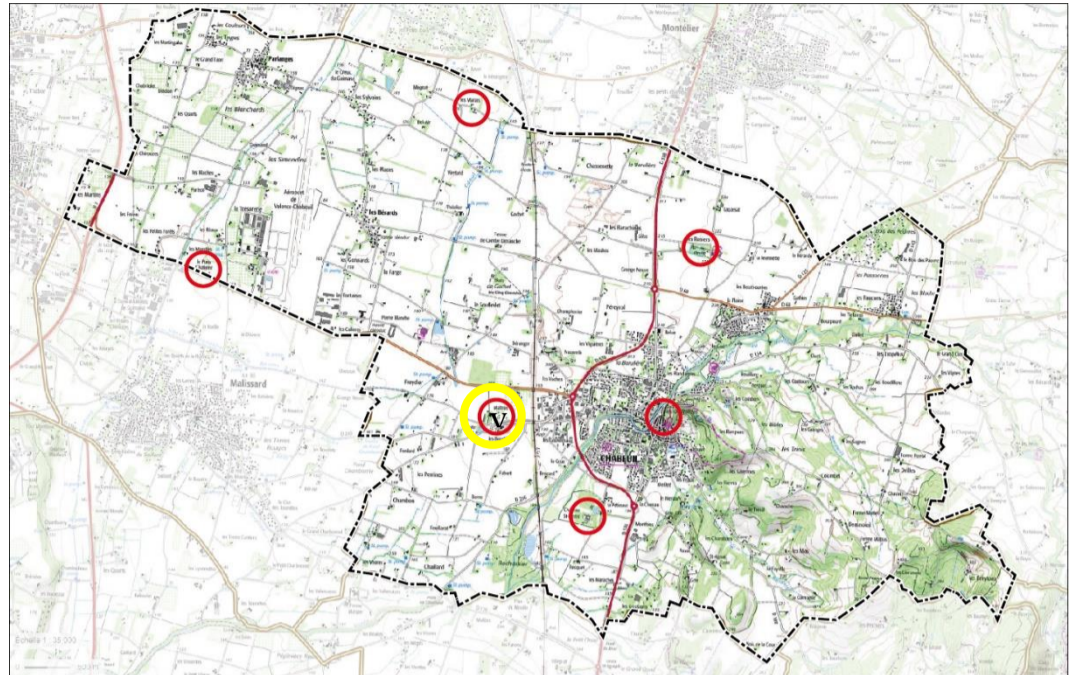
**ACCESSIBILITE :**

Par la RD200 et le chemin de Maltras

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**

Surface parcelle : 3 558 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti concerné : 216 m<sup>2</sup>

Localisation sur la commune



**OBSERVATIONS :**

Il s'agit d'un ensemble (corps de ferme) important constitué de plusieurs parties distinctes.

La partie du bâtiment concernée par le changement de destination correspond à une ancienne grange dans la partie nord/est du bâtiment. L'accès est indépendant.

Extrait du cadastre



**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Le bâtiment est situé à proximité d'autres bâtiments regroupés en « hameau ». De plus, il est protégé des espaces agricoles par la végétation et la route.

La commune souhaite ainsi prévoir un potentiel changement de destination vers la destination « Habitation ».

Photos



Photo 2. PCMI 7 de près.

Le Maire

### Changement de destination n°5 : Marais

**ADRESSE :**

Magnanerie les Marais, Pontignat  
995 chemin de la Bourne  
Chabeuil

**CADASTRE :**

XAn°72

**DESTINATION :**

(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Inconnue

**USAGE ACTUEL :**

Sans usage

**ACCESSIBILITE :**

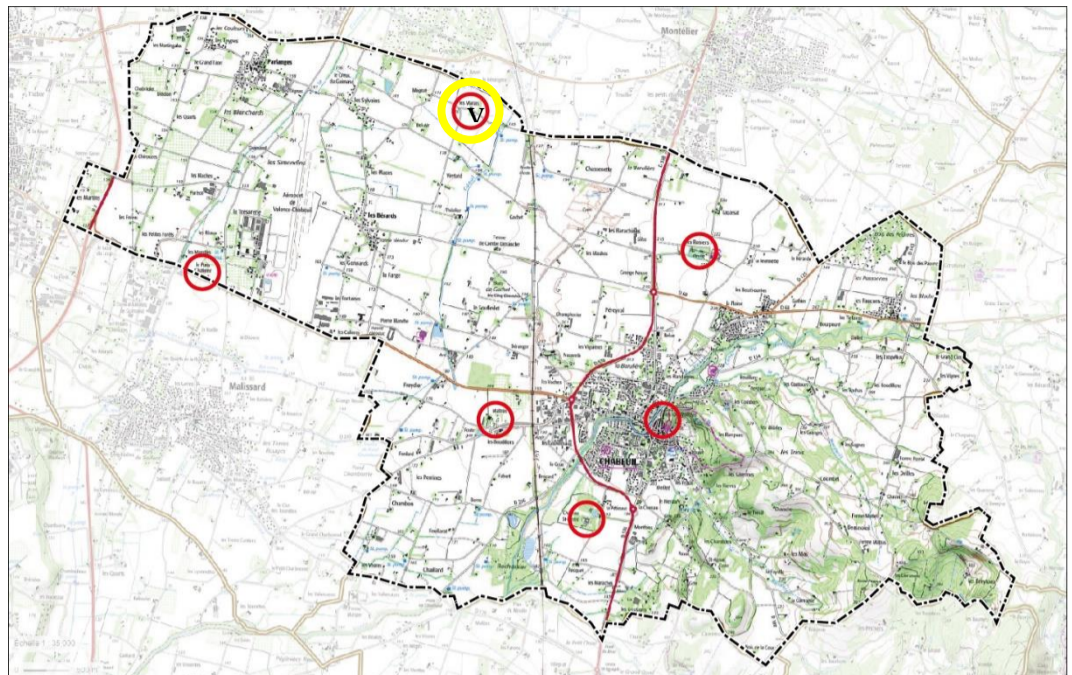
Depuis le chemin de la Bourne

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**

Surface bâti : 262m<sup>2</sup>

Surface parcelle : 42 708m<sup>2</sup>

Localisation sur la commune



**OBSERVATIONS :**

Il s'agit d'un ancien bâtiment d'activité. L'activité est actuellement arrêtée.

Extrait du cadastre



**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Le bâtiment n'assure plus sa fonction initiale et est situé à proximité d'autres bâtiments regroupés en « hameau ». De plus, il est plutôt protégé des espaces agricoles par la végétation et la route.

Afin d'éviter que le bâtiment tombe en ruine faute de pouvoir être réhabilité, la commune souhaite prévoir un potentiel changement de destination.

Photos



### Changement de destination n°6 : Rozier

**ADRESSE :**  
Château de Rozier  
880 chemin Plaisance  
Les Rosiers  
Chabeuil

**CADASTRE :**  
XCn°5

**DESTINATION :**  
(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Edifice domestique / demeure

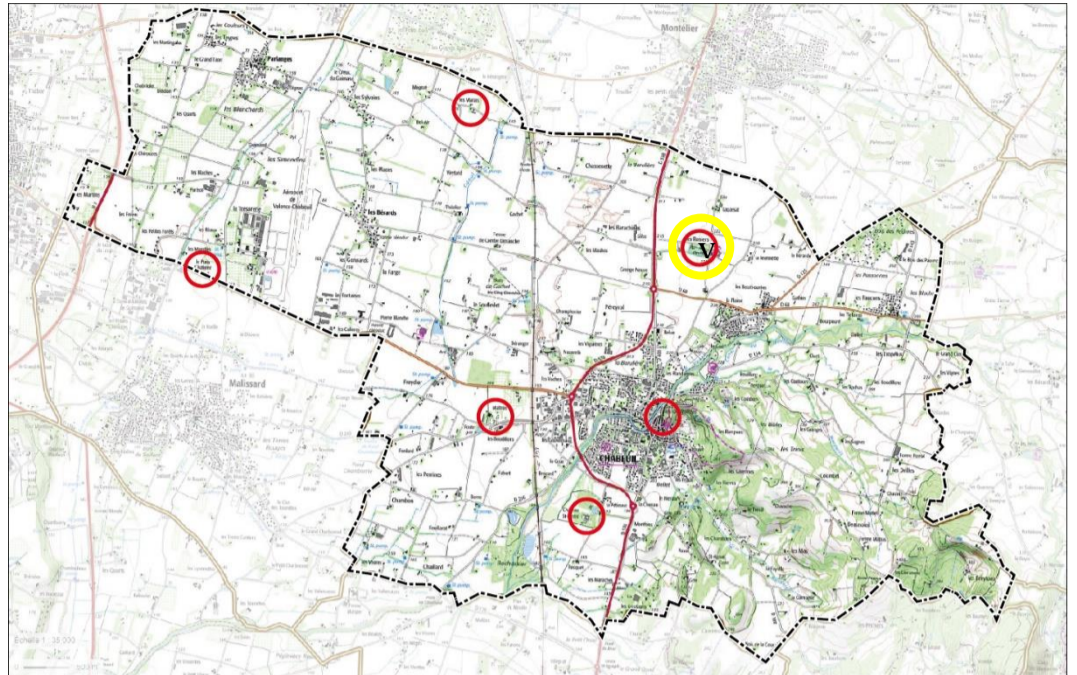
**USAGE ACTUEL :**  
Habitation

**ACCESSIBILITE :**  
Route D538

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**

*Surface du bâtiment : 342 m<sup>2</sup>*  
*Surface de la parcelle : 23 279 m<sup>2</sup>*

Localisation sur la commune



**OBSERVATIONS :**

D'après les recherches la présence de ce domaine remonterait au XIII<sup>ème</sup>-XIV<sup>ème</sup> siècle (Grangia de Roseris). Domaine clôturé d'un mur de pierres avec trois portails qui permettaient d'accéder à la propriété. Déjà mentionné sur le cadastre napoléonien, ce domaine comprenait autrefois une maison bourgeoise, une grande usine de soie, un moulin et des galeries, ainsi qu'un bassin et des canaux tout autour de la propriété. Architecte : E. Tracol, architecte à Valence (modification du bâti ancien, après 1881)

Extrait du cadastre



**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Le Château de Rozier fait partie du patrimoine bâti du territoire et la commune de Chabeuil souhaite permettre un potentiel changement de destination afin d'anticiper sur des projets de réutilisation du bâtiment, par exemple pour une activité à caractère touristique, en lien avec le camping à la ferme installé plus à l'est du site.

Photos



Changement de destination n°7 : St-Pierre

**ADRESSE :**

Château Saint-Pierre  
650 chemin de la Pétieuve  
Chabeuil

**CADASTRE :**

YDn°87

**DESTINATION :**

(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Edifice domestique / demeure

**USAGE ACTUEL :**

Habitation et ferme agricole

**ACCESSIBILITE :**

Allée Saint-Pierre, depuis la D538

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**

Surface parcelle : 194 795 m<sup>2</sup>

Surface du bâtiment principal : 1 555 m<sup>2</sup>

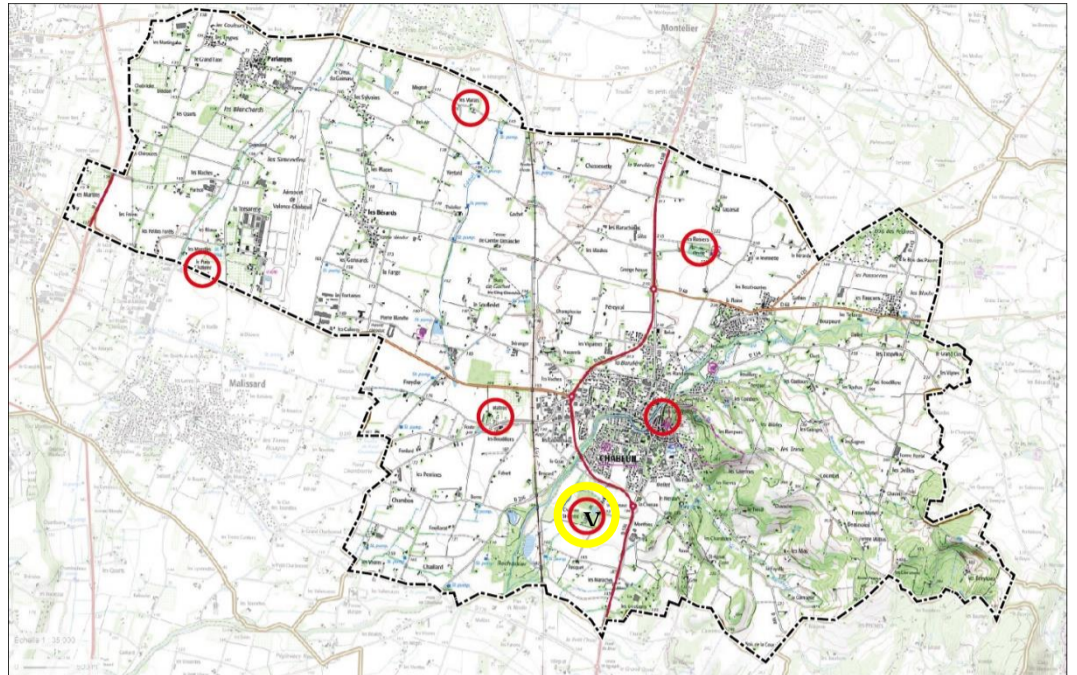
Surface de la cour : 615 m<sup>2</sup>

Surface des annexes : 328 m<sup>2</sup>

Surface des dépendances : 55 m<sup>2</sup>

Surface du pavillon d'entrée : 128 m<sup>2</sup>

Localisation sur la commune



**OBSERVATIONS :**

Date construction : antérieure à 1812. Cette propriété est déjà mentionnée sur le cadastre napoléonien de 1812. Le château Saint-Pierre actuel daterait de la fin du XVIIIème siècle.

Aujourd'hui le bâti se développe autour d'une cour fermée avec plusieurs annexes et dépendance.

Extrait du cadastre



**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Le Château de Saint-Pierre fait partie du patrimoine bâti du territoire et la commune de Chabeuil souhaite permettre un potentiel changement de destination afin d'anticiper sur des projets de réutilisation du bâtiment, par exemple pour une activité à caractère touristique.

Photos



## Changement de destination n°8 : Bruyère

**ADRESSE :**  
Maison Bruyère  
8, rue Bruyère  
Centre-ville de Chabeuil

**CADASTRE :**  
AD535

**DESTINATION :**  
(Au regard de la dernière autorisation d'urbanisme)  
Inconnue

**USAGE ACTUEL :**  
Abandonné

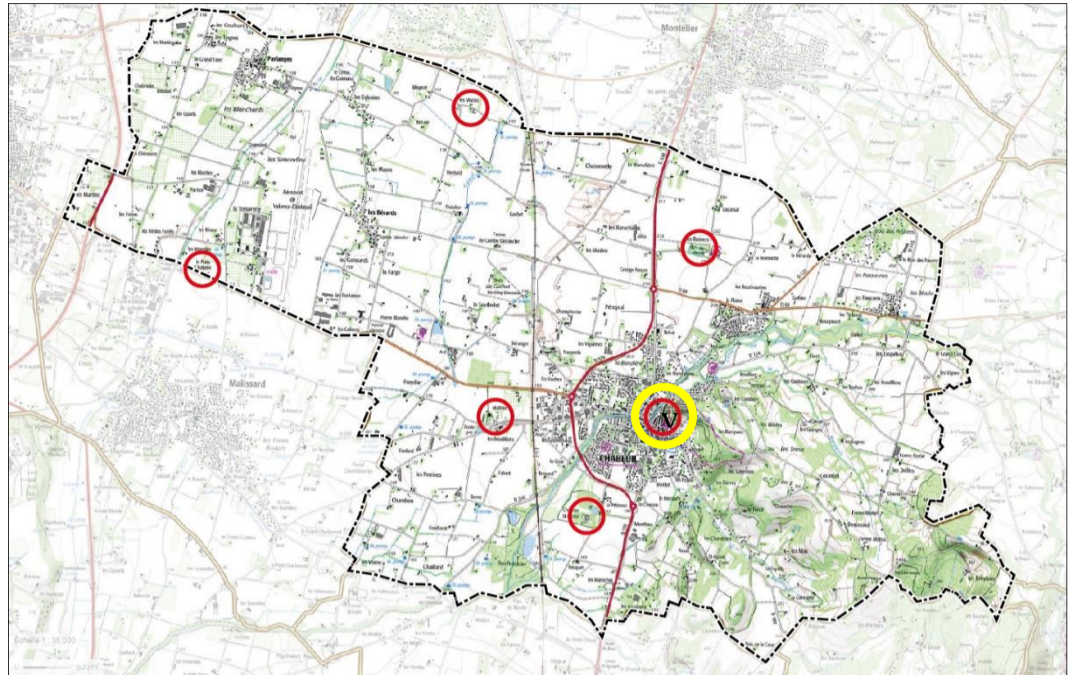
**ACCESSIBILITE :**  
Depuis la rue de Bruyère

**CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :**  
Surface de la parcelle : 87 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 55 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher sur 2 niveaux (r+1) : 110 m<sup>2</sup>  
Cour intérieure : 11 m<sup>2</sup>

**OBSERVATIONS :**  
Ancien hôpital de Chabeuil (1866-1903)  
  
Aujourd'hui abandonné.

**JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :**  
Cette partie du centre-ville de Chabeuil est classée en zone N du fait du risque lié de l'instabilité des sols. Cependant, la réhabilitation et le réemploi du bâtiment en question est à prévoir et permettre dans le but de conserver cet élément patrimonial du village.

Localisation sur la commune



Extrait du cadastre



Photos



## 8.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

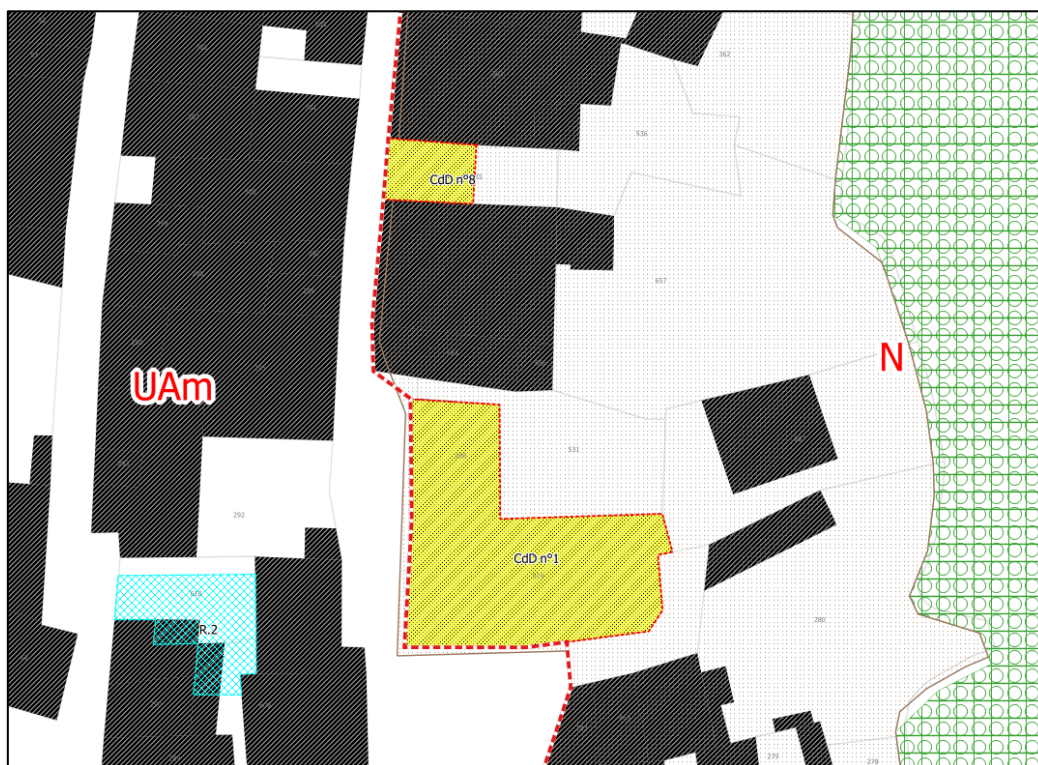
Article concerné	Texte ajouté/modifié
Titre I – Dispositions générales Article 3 – Division du territoire en zones	Le texte suivant sera ajouté à la liste des éléments cartographiques que le PLU définit : <i>« Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles et pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. »</i>
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Le texte suivant sera ajouté : <i>« - Pour les bâtiments repérés au zonage et numérotés 3 et 4, le changement de destination de ces bâtiments vers la destination « Habitation », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. - Pour le bâtiment repéré au zonage et numéroté 5, le changement de destination de ce bâtiment vers les destinations « Habitation », « Hébergement hôtelier », « Bureau », Commerce » ou « Artisanat », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. - Pour les bâtiments repérés au zonage et numérotés 6 et 7, le changement de destination de ces bâtiments vers les destinations « Hébergement hôtelier » ou « Bureau », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »</i>
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : <i>« - Pour les bâtiments repérés au zonage, le changement de destination de ces bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt public et collectif ou pour les activités de restauration ou d'hôtellerie, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »</i> Ce texte sera modifié de la façon suivante : <i>« - Pour les bâtiments repérés au zonage <b>et numérotés 1 et 2</b>, le changement de destination de ces bâtiments à vocation d'équipements d'intérêt public et collectif ou pour les activités de restauration ou d'hôtellerie, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. - Pour le bâtiment repéré au zonage et numéroté 8, le changement de destination de ce bâtiment vers les destinations « Habitation », « Hébergement hôtelier », « Commerce », « Bureau » ou « Constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. »</i>

### 8.3. Modification du zonage

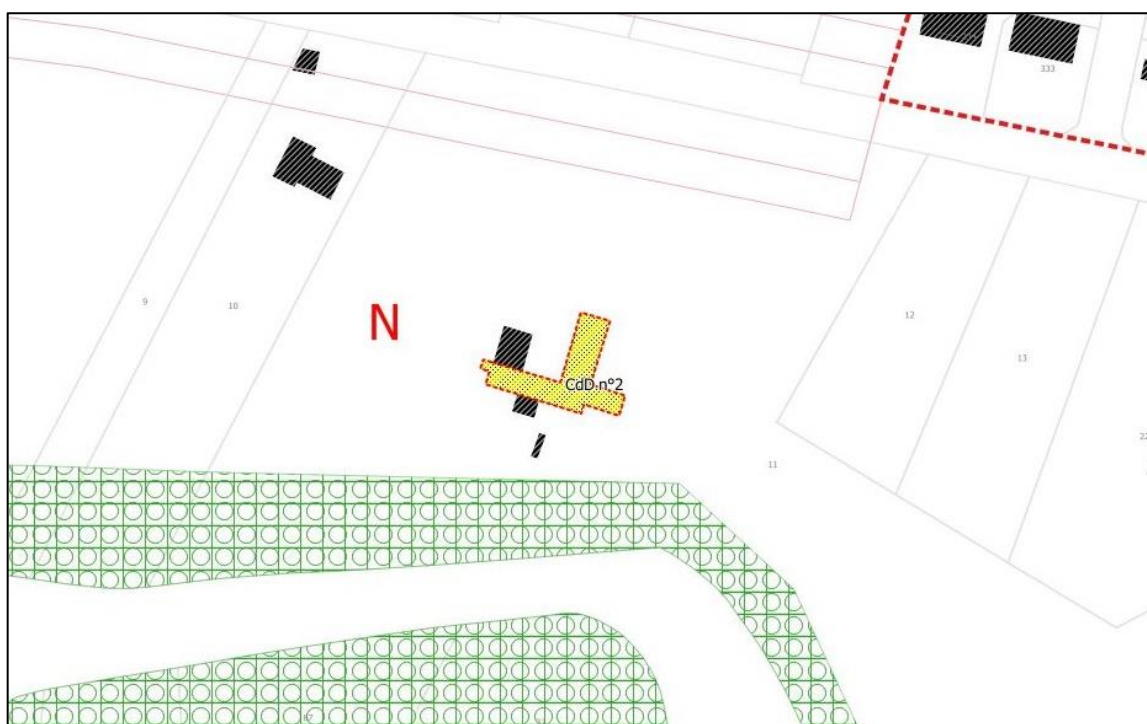
Les plans de zonage seront modifiés pour identifier les bâtiments, ou parties de bâtiments, pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Les plans suivants reprennent ces modifications.

*Plan de zonage après modification : bâtiments n°1 et 8*

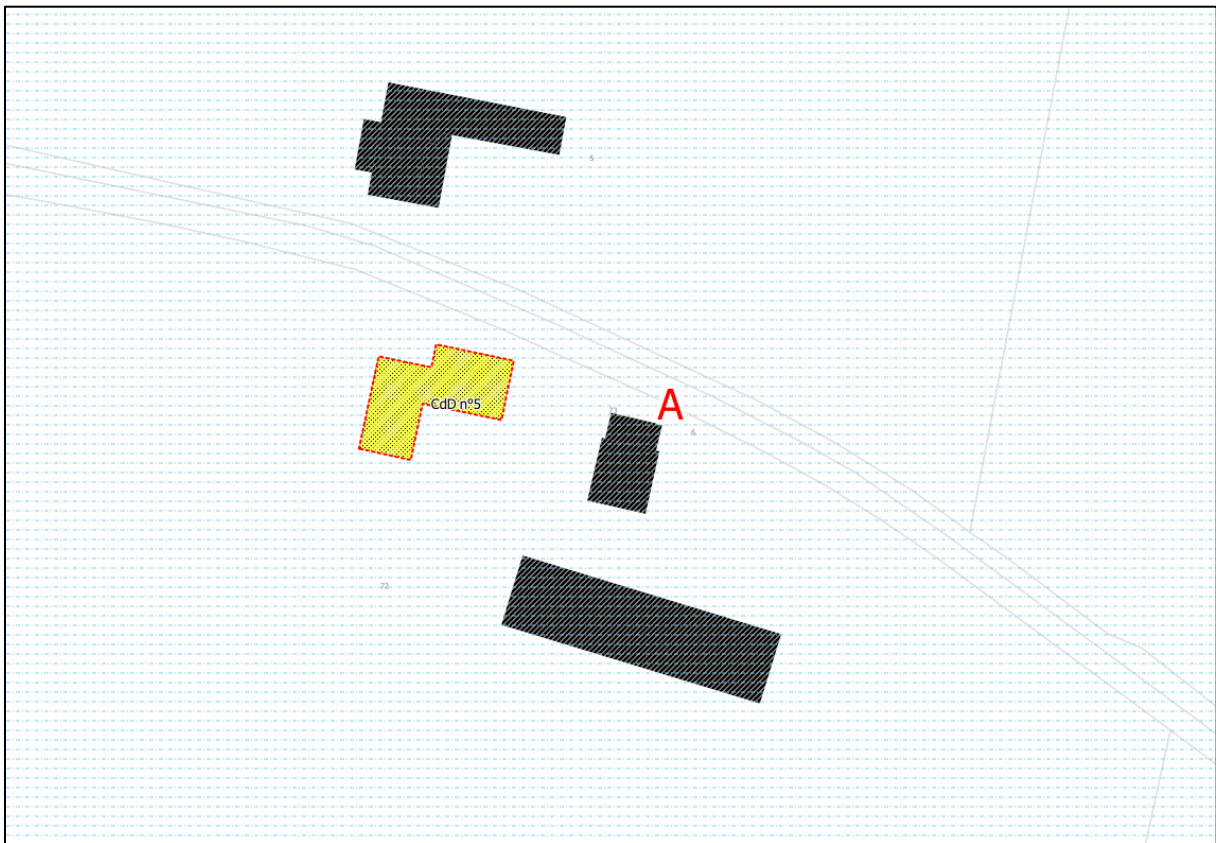


*Plan de zonage après modification : bâtiments n°2*

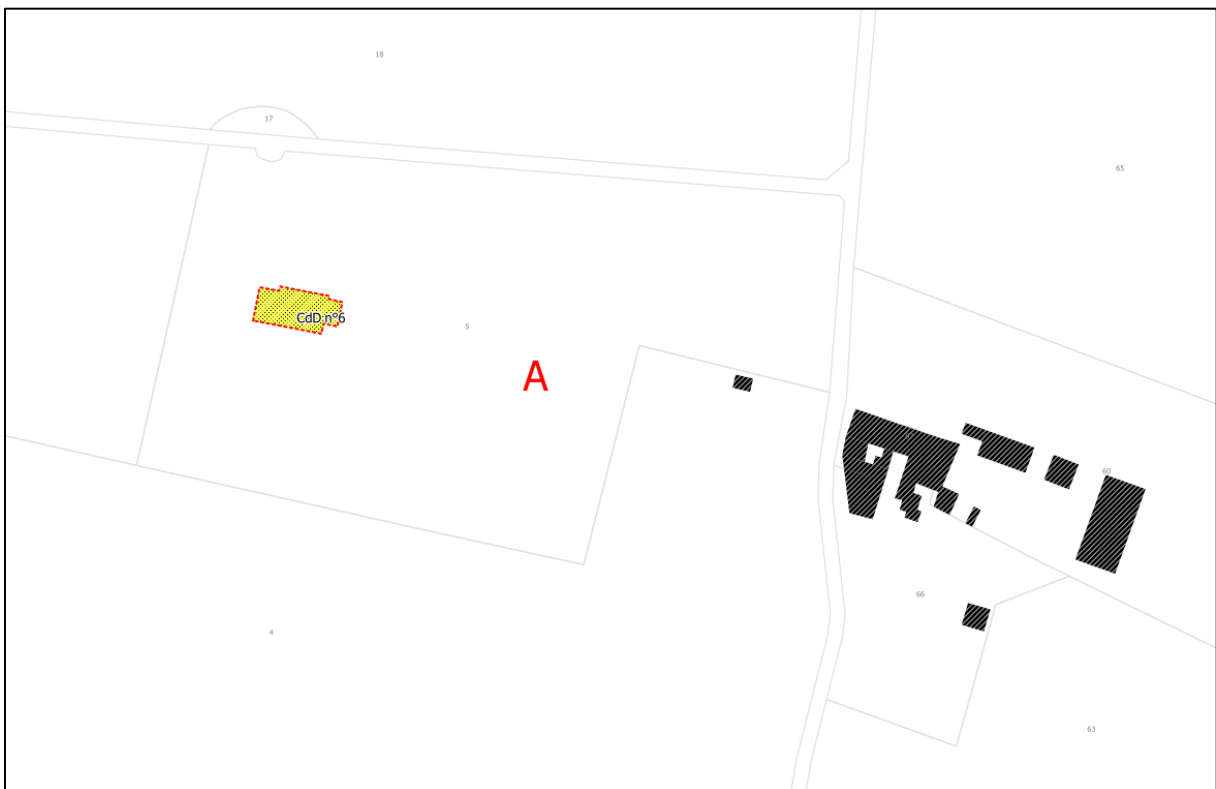




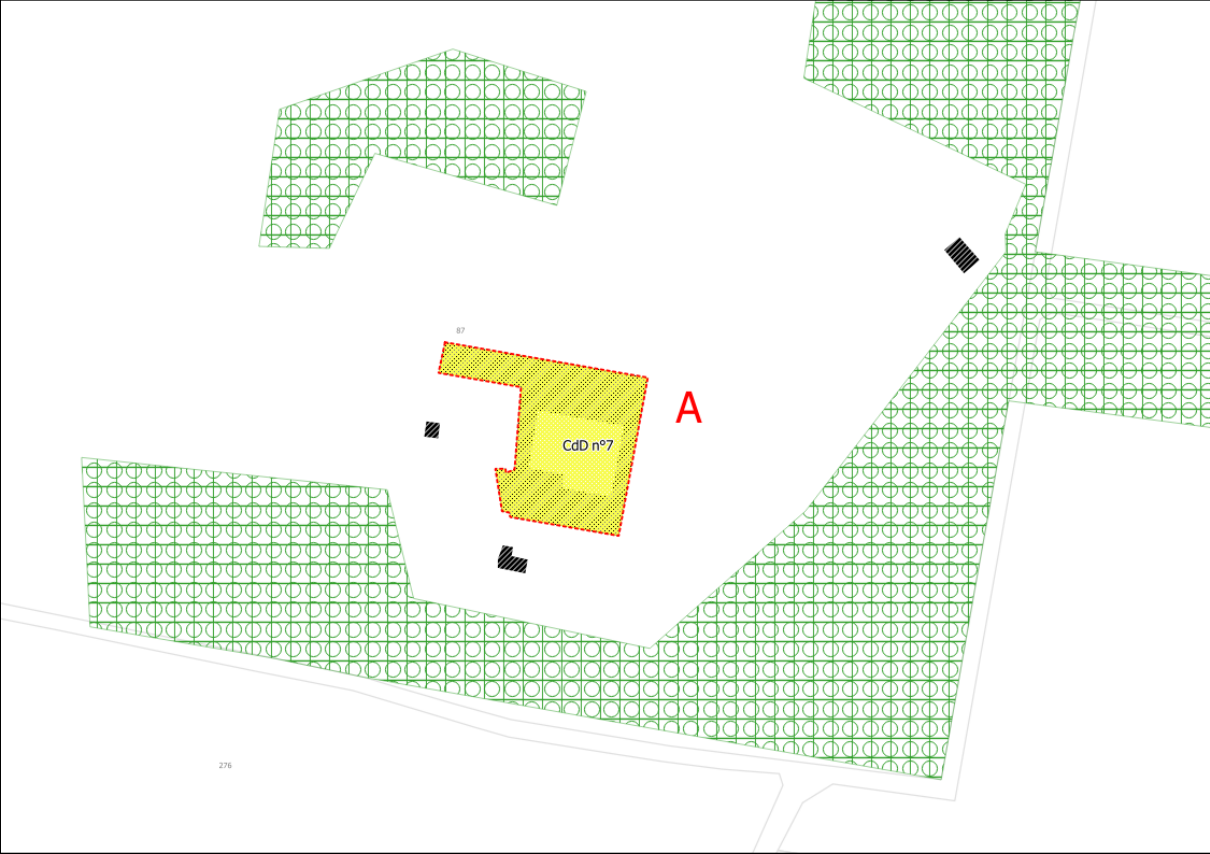
**Plan de zonage après modification : bâtiments n°5**



**Plan de zonage après modification : bâtiments n°6**



**Plan de zonage après modification : bâtiments n°7**



## 9. Supprimer les règles qui ne sont plus applicables

En 2017, Monsieur le Préfet de la Drôme a demandé la suppression des dispositions de l'article N2 du règlement qui n'étaient pas conformes à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. Ces dispositions ont été conservées et barrées dans le règlement, et un texte d'explication a été ajouté.

La modification n°5 va supprimer ces mentions pour assurer une meilleure lecture du document.

Les mentions suivantes seront ainsi supprimées :

«

- ~~— L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux.\*~~
- ~~— Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et une hauteur limitée à 4,5m.\*~~
- ~~— Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.\*~~
- ~~— L'extension des activités existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage ; un logement de fonction est possible à condition qu'il soit intégré ou accolé aux autres constructions et ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.\*~~

*\* Les dispositions du présent article non conformes à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ont été supprimées sur demande expresse de Monsieur le Préfet de la Drôme afin que le PLU soit légal au regard de la loi.*

»

## 10. Gérer l'urbanisation des secteurs UBa et UBb

### 10.1. Objet et justification de la modification

Le PLU en vigueur limite la constructibilité aux seules extensions et annexes à des constructions existantes dans les secteurs UBa et UBb. Or, le fait d'interdire toute construction nouvelle dans une zone dite « U » n'est pas légal.

Il n'en demeure pas moins que les secteurs en question présentent des caractéristiques particulières à prendre en compte pour penser leur évolution urbaine :

- Les deux secteurs présentent de très faibles densités de construction : on note ainsi que l'emprise au sol des constructions représente entre 6 et 7% de la surface totale du secteur UBa et entre 3 et 4% pour le secteur UBb. On note également qu'ils présentent de faibles densités de logements, entre 2 et 4 logements/ha chacun.
- Ces données sont caractéristiques du modèle urbain qui s'est largement développé à Chabeuil (comme dans de nombreuses communes françaises) durant les dernières décennies : la maison installée au milieu de sa parcelle. On notera cependant que pour la majorité des cas dans les secteurs UBa et UBb, le modèle urbain est plus extensif que dans les lotissements qui ont pu être réalisés ailleurs sur la commune, notamment en continuité du centre-ville. Cela provient notamment des retraits par rapport aux limites des voiries qui sont élevés (en très grande majorité supérieur à 10 mètres et pouvant dépasser les 20 mètres).
- La « présence bâtie » étant restreinte, c'est la présence végétale qui est la plus développée. Les secteurs sont ainsi largement composés par les jardins dont la végétation apparaît depuis l'espace public. Le secteur UBb est de plus occupé pour partie par un bois classé par le PLU pour son intérêt paysager et écologique.
- Le secteur UBa est situé en bordure d'un hameau et le secteur UBb est isolé au sein de la plaine agricole : cela conduit à une forte présence des espaces agricoles et naturels dans ces secteurs.

Les éléments évoqués ci-dessus caractérisent une urbanisation extensive, consommatrice d'espaces agricoles ou naturels, qui n'est plus compatible avec les principes d'urbanisation à suivre pour un développement durable du territoire. S'ajoutent à cela une absence de réseau d'assainissement collectif, une desserte limitée par les voiries et de potentiels conflits d'usage entre agriculture et habitat.

Il ressort de ces considérations que :

- Ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation importante dans les années à venir ;
- Des règles d'urbanisation sont à définir pour gérer les constructions existantes ainsi que de futures constructions en préservant l'ambiance urbaine existante et en limitant l'impact sur les milieux agricoles et naturels. A noter qu'une distinction sera faite entre les constructions principales et leurs annexes ; ces-dernières étant moins importantes en taille et pouvant donc profiter de règles plus « souples ».

Ainsi, la modification du PLU intègre des règles permettant une constructibilité adaptée aux secteurs UBa et UBb.

*Voir les extraits du zonage et les photos aériennes ci-après.*

Extrait du plan de zonage : secteur UBa

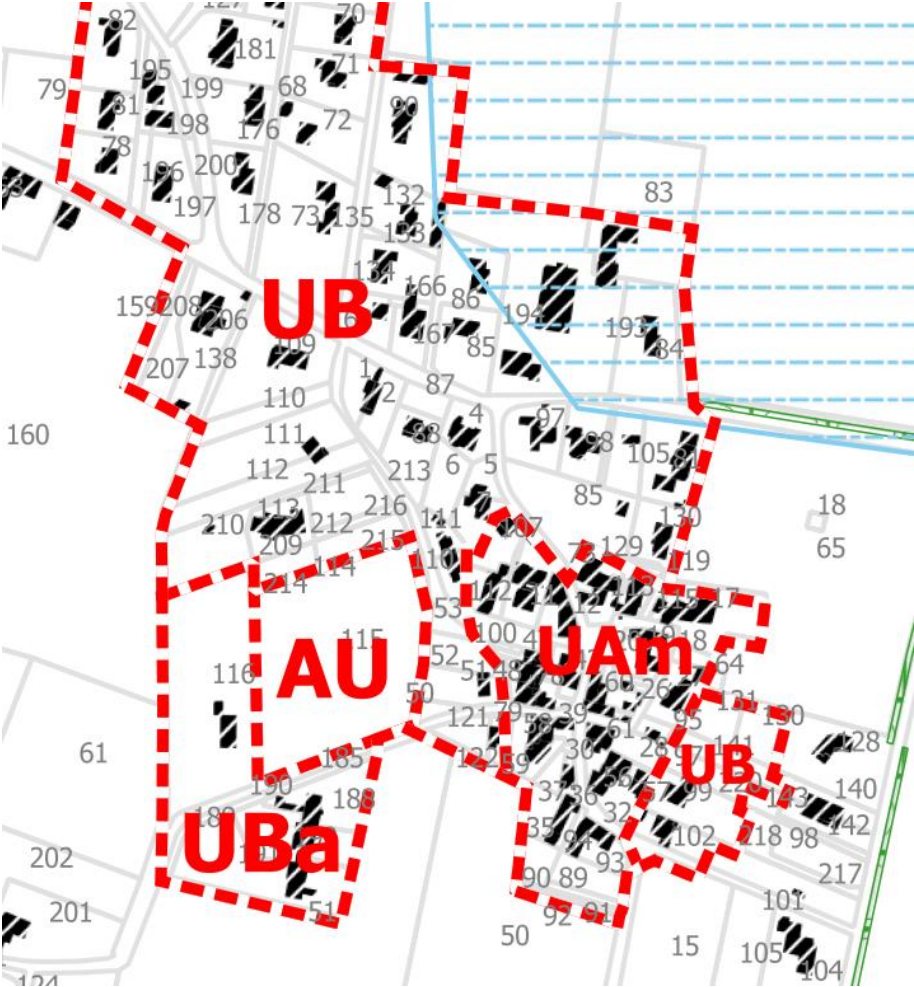
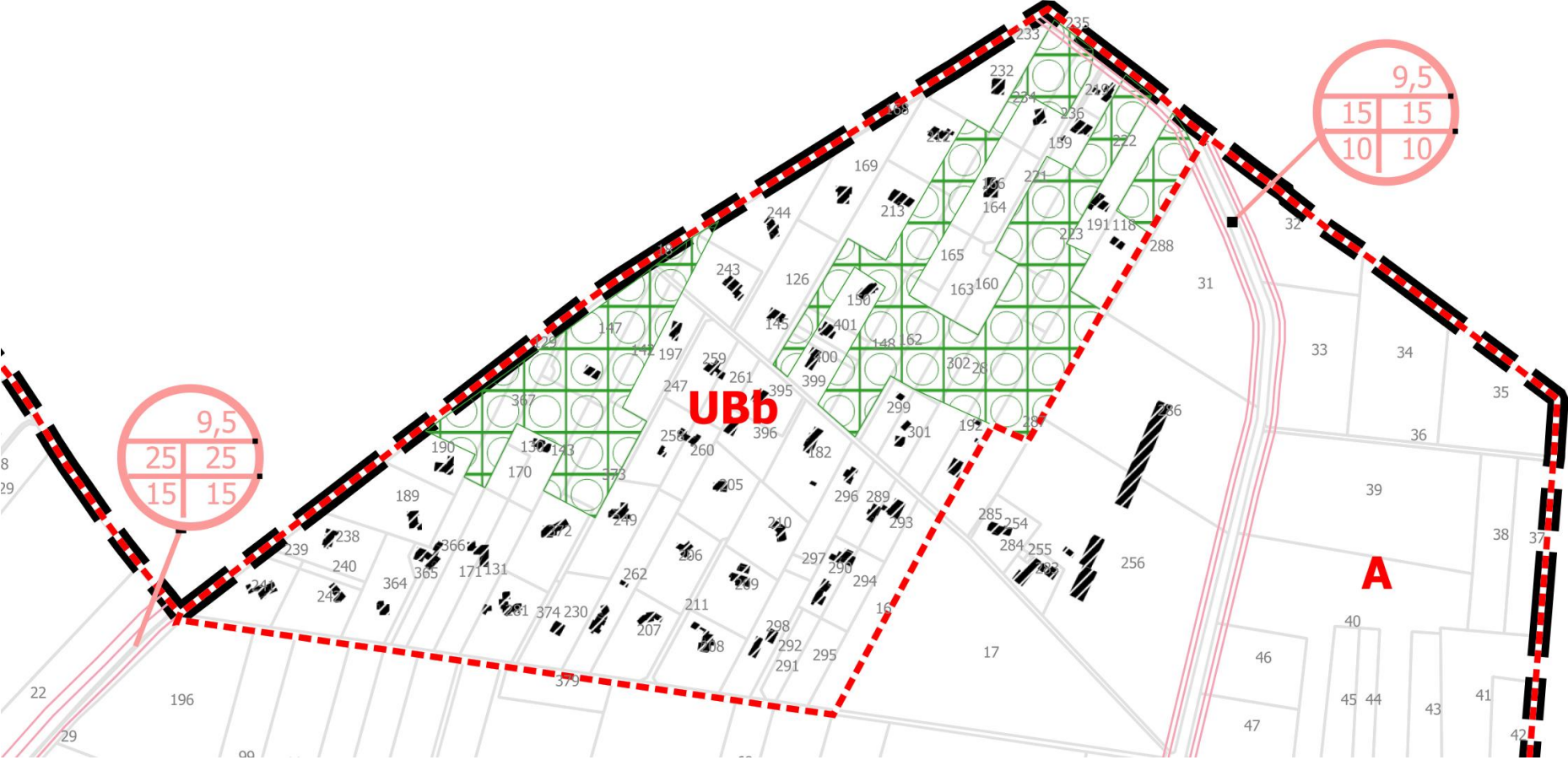


Photo aérienne : secteur UBa



Extrait du plan de zonage : secteur UBb



*Photo aérienne : secteur UBb*



## 10.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : « <b>Dans les secteurs UBa et UBb</b> : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes à condition de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant et extension). »</p> <p>Ce texte est remplacé par : « <b>Dans les secteurs UBa et UBb</b> : sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes à des constructions existantes, à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (comprenant le bâtiment principal, ses extensions et ses annexes). »</p>
Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique	<p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB6 : « <b>Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, dans le secteur UBb</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres de la rue des Alouettes.</li> <li>- Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de la rue des Tourterelles et de la route des Hirondelles. »</li> </ul>
Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB7 : « <b>Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, dans les secteurs UBa et UBb</b> les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les annexes peuvent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres. »</p>
Article UB9 – Emprise au sol des constructions	<p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB6 : « <b>Dans les secteurs UBa et UBb</b>, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain support. »</p>
Article UB10 – Hauteur maximum des constructions	<p>Le texte suivant est écrit dans le règlement PLU en vigueur : « <b>Dans le secteur UBd</b>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au plus haut point de la construction. »</p> <p>Ce texte est remplacé par : « <b>Dans les secteurs UBa, UBb et UBd</b>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au plus haut point de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage. »</p>

## 11. Modification des règles d'implantation et de hauteur incohérentes en zone UB

### 11.1. Objet et justification de la modification

La mise en œuvre du PLU en vigueur a montré l'incohérence des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des règles de hauteur. En effet, l'article UB10 indique que les constructions peuvent atteindre une hauteur de 9 ou 13 m maximum, à l'exception des constructions implantées sur limites séparatives qui elles ne peuvent dépasser 3 m à l'égout du toit et 4 m au point le plus haut. Or, l'article UB7 permet aux constructions de s'implanter en limite séparative si elles s'appuient sur des constructions préexistantes.

L'article UB7 vise ainsi à permettre une continuité bâtie si elle préexiste, mais ce principe est limité par la hauteur maximale autorisée par l'article UB10.

La modification vise à corriger cette incohérence en respectant l'esprit du règlement. Il est donc envisagé de permettre aux constructions édifiées en limite séparative et qui s'appuient sur une construction préexistante d'atteindre une hauteur maximale de 9 ou 13 m.

### 11.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié
Chapitre II Dispositions applicables à la zone UB  Article UB10 – Hauteur maximum des constructions	Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : <i>« La hauteur des constructions implantées sur limites séparatives ne doit pas dépasser 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au point le plus haut de la construction. »</i>  Ce texte sera remplacé par : <i>« Pour les constructions implantées sur limites séparatives : – Si elles s'appuient sur une construction préexistante, leur hauteur doit respecter les règles définies aux alinéas précédents. – Si elles ne s'appuient pas sur une construction préexistante, leur hauteur est limitée à 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au point le plus haut de la construction. »</i>

## 12. Exposé de la manière dont la modification prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les modifications prévues par le présent document concernent plusieurs secteurs du territoire de Chabeuil ; il est ainsi important de considérer leurs éventuels impacts sur l'environnement.

La modification des zones A et N introduit des améliorations des règles d'implantation des extensions aux constructions existantes et d'aspect des clôtures. Ces dispositions vont permettre une meilleure insertion des constructions et aménagements dans l'environnement bâti et paysager. En outre, le recours aux clôtures végétales témoigne d'une meilleure prise en compte des corridors écologiques et de la biodiversité sur le territoire.

De plus, la modification de certaines règles qui ne sont plus cohérentes avec le code de l'urbanisme va permettre une lecture et une application plus claires du PLU, aboutissant à un meilleur encadrement des constructions envisageables dans les zones A et N.

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage va permettre de faire évoluer des bâtiments existants sans consommer davantage de terres naturelles ou agricoles. Les bâtiments ont par ailleurs été identifiés en tenant compte du fait qu'ils n'entraîneront pas de conflit avec l'activité agricole. Les changements de destination envisagés vont contribuer à la réhabilitation d'un patrimoine bâti ancien et parfois dégradé. Pour cette raison, ils auront un impact positif sur la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles et l'intégration des bâtiments dans le paysage. L'un des objectifs est également de permettre les potentiels projets de développement économique envisageables sur les châteaux.

Ainsi, ces changements de destination ont un impact positif sur l'environnement en ce qu'ils permettent la valorisation du patrimoine communal et le développement, dans le respect des objectifs de protection des terres agricoles et naturelles.

Les modifications concernant la mixité fonctionnelle et le stationnement en centre-ville visent à préserver et renforcer la vie économique du village et la qualité de vie pour les habitants. Il s'agit d'un impact positif pour la vie communale.

Dans la même volonté d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants, la commune a introduit une modification des règles de hauteur pour les équipements publics en zone UB. Elle vise à faciliter la création de ces constructions bénéfiques pour la population. En outre, cette modification n'aura pas d'impact sur l'environnement paysager de la zone UB dans la mesure où le règlement conditionne cette dérogation à l'absence d'impact paysager et architectural. Il s'agit d'un impact positif pour la vie communale.

En créant une nouvelle zone UBv1, la commune tient compte des spécificités de certaines constructions en matière d'assainissement et s'assure du respect des règles de salubrité publique.

En permettant l'implantation des constructions en limite séparative dans la zone UI, la modification du PLU contribue à développer le territoire plus durablement en favorisant la densification des zones d'activités économiques. Cette modification a un impact positif sur la modération de la consommation d'espace. En outre, la hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative est abaissée à 6 mètres afin de ne pas entraver l'ensoleillement des parcelles voisines. Cette mesure participe à développer durablement les zones économiques du territoire et constitue un impact positif.

L'introduction de nouvelles règles pour encadrer la constructibilité des secteurs UBa et UBb va permettre de nouvelles constructions dans ces espaces, dont potentiellement des nouveaux logements. En considérant les règles introduites par la modification, le caractère résidentiel de ces espaces et leur éloignement aux commodités urbaines, on peut estimer un potentiel de création de 5 logements maximum. Ce potentiel reste minime par rapport à l'urbanisation existante et n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement.

Enfin, plusieurs modifications apportées au PLU résultent de sa mise à jour concernant des règles qui ne sont plus à conserver. Il en va ainsi pour :

- La suppression de l'emplacement réservé n°21 qui n'apparaît plus pertinent. Sa suppression n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.
- La correction des règles de hauteur et d'implantation des constructions dans la zone UB va contribuer à la densification urbaine de celle-ci et constitue ainsi un impact positif à l'environnement.
- La suppression de règles d'urbanisme qui ne sont plus applicables n'aura pas d'impact sur l'environnement.

En outre, le projet de révision n'a pas pour objet le développement démographique de la commune ou l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone. Par conséquent, il n'aura pas d'impact significatif sur les nuisances, pollutions et la ressource en eau.

En conclusion, il apparaît que la modification du PLU de Chabeuil présente un caractère d'intérêt général et va avoir un impact globalement positif sur l'environnement.



Département de la Drôme

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision allégée n°4

Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 28 décembre 2005

Arrêt de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme : 29 mai 2017

Approbation de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme :

1.	Objet et justification de la révision .....	3
2.	Modification du règlement du PLU .....	4
2.1.	<b>Modification de la partie écrite du règlement</b> .....	4
2.2.	<b>Modification de la partie graphique du règlement</b> .....	7
3.	Exposé de la manière dont la révision prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement .....	9

## 1. Objet et justification de la révision

La révision du PLU de Chabeuil repose sur un objectif de meilleure gestion des bâtiments à usage d'habitation situés dans les zones A et N. Il s'agit d'organiser une politique du logement plus juste et adaptée aux espaces protégés en raison de leur caractère agricole ou naturel. Cela conduit à modifier le règlement du PLU en vigueur. Cette modification relève de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, soit d'une procédure d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

L'histoire de la commune et les pratiques en urbanisme des dernières décennies ont conduit à la construction de bâtiments à usage d'habitation dispersés dans les zones à caractère naturel ou agricole. Le PLU approuvé en 2005 a permis de stopper ce phénomène en définissant des limites claires à l'urbanisation et en posant un principe de protection des espaces naturels et agricoles contre le mitage. Ces dispositions ont apporté un bénéfice évident pour la préservation de la biodiversité, des terres agricoles et des paysages de Chabeuil. Depuis, le PLU a introduit un système de « pastillage » de micro-zones N où le règlement autorisait les extensions et annexes limitées des habitations afin de permettre des évolutions de ces constructions ; l'objectif était de ne pas pénaliser les ménages installés dans ces espaces, tout en interdisant les nouvelles habitations.

Cette façon de procéder réglementairement répondait à un besoin réel mais ne respecte plus les dispositions du code de l'urbanisme. Celui-ci a évolué et a introduit de nouvelles dispositions dans le but de gérer, sans pastillage, les habitations dans les zones agricoles et naturelles. L'objet de la révision allégée du PLU est ainsi de modifier les modalités d'évolution de ces habitations, dans le respect du code de l'urbanisme.

En se basant sur les recommandations de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la commune souhaite modifier le règlement des zones A et N afin de permettre aux bâtiments d'habitation de faire l'objet d'extensions ou d'annexes de manière limitée. Dans la continuité de la politique d'urbanisme de la commune, il s'agit de prendre en compte le fait que ces espaces ont accueilli des habitations sous une réglementation précédente favorable, et que la nécessité de préserver les terres agricoles et naturelles ne doit pas empêcher les constructions préexistantes d'évoluer.

En conséquence, la partie écrite du règlement est à modifier pour intégrer des règles concernant la construction d'extensions et d'annexes des habitations. De plus, le zonage du PLU doit être modifié pour supprimer les micro-zones N qui relèvent du système de pastillage. Les espaces concernés seront reclassés en zone A ou N générale en fonction du caractère de la zone.

## 2. Modification du règlement du PLU

### 2.1. Modification de la partie écrite du règlement

Le chapitre 1 du titre IV des dispositions applicables aux zones agricoles du règlement est modifié et complété afin de préciser les droits à construire pour les bâtiments d'habitations situés en zone A. Le chapitre 1 du titre V des dispositions applicables aux zones naturelles est également modifié dans les mêmes conditions pour les bâtiments à usage d'habitation situés dans les zones N.

Les modifications apportées au règlement du PLU sont basées sur les recommandations de la CDPENAF. Les articles suivants du règlement des zones A et N sont ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié								
Article 3 du Titre I « Dispositions générales »	<p>Le règlement comporte le texte suivant :</p> <p><i>« Les zones naturelles protégées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont : N : zone naturelle protégée comprenant aussi des petits secteurs N (pastillage gestion du bâti existant) et les secteurs Np (protection paysagère), et Nb (gestion activités existantes). »</i></p> <p>Ce texte est remplacé par :</p> <p><i>« Les zones naturelles protégées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont : N : zone naturelle protégée et les secteurs Np (protection paysagère), et Nb (gestion activités existantes). »</i></p>								
A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li><i>• Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul>								
A10 – Hauteur maximum des constructions	<p>Le tableau suivant est ainsi modifié par la mention en rouge :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Type de constructions</th> <th>Hauteur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Habitations</td> <td><b>- 9 mètres</b></td> </tr> <tr> <td>- Annexes aux habitations</td> <td><b>- 5 mètres</b></td> </tr> <tr> <td>- Bâtiments agricoles</td> <td>- 10 mètres</td> </tr> </tbody> </table>	Type de constructions	Hauteur	- Habitations	<b>- 9 mètres</b>	- Annexes aux habitations	<b>- 5 mètres</b>	- Bâtiments agricoles	- 10 mètres
Type de constructions	Hauteur								
- Habitations	<b>- 9 mètres</b>								
- Annexes aux habitations	<b>- 5 mètres</b>								
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres								

	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. »</i></p>
<p>A11 – Aspect extérieur</p>	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i></p> <p><i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> <p><i>Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées. »</i></p>
<p>N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li><i>• Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul>
<p>N10 – Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 mètres.</i></p> <p><i>En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur</i></p>

	<i>la hauteur du bâtiment existant. »</i>
N11 – Aspect extérieur	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i></p> <p><i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> <p><i>Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées. »</i></p>

Pour assurer une bonne compréhension de ces dispositions, le titre I portant sur les dispositions générales est complété par un article 9 « Définitions pour l'application des titres IV et V du présent règlement ». Les définitions suivantes sont ajoutées :

**« Annexe**

*Une annexe est une construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine... »*

**« Emprise au sol**

*Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »*

**« Surface de plancher**

*Selon l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

« **Surface totale**

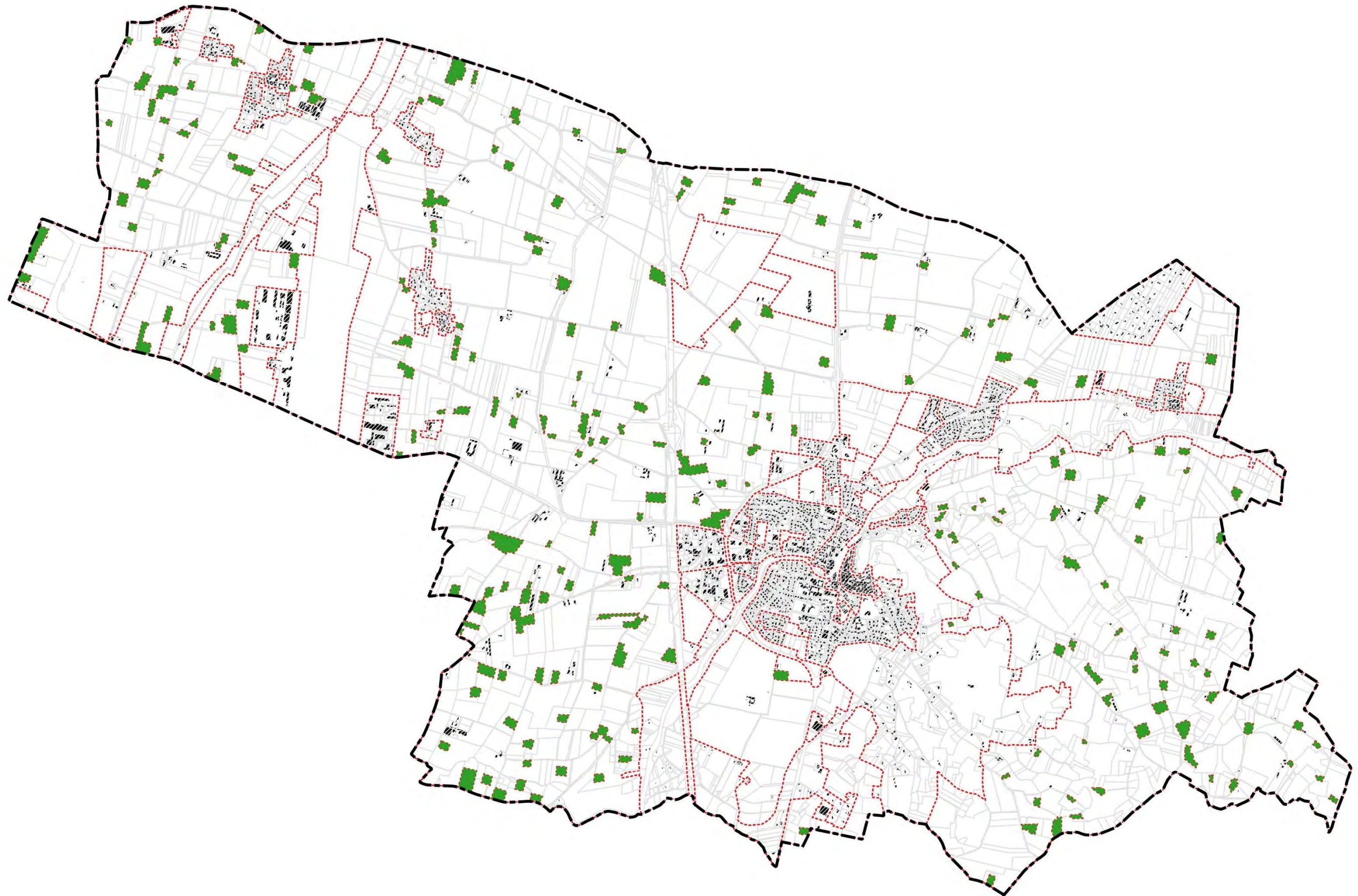
La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules. »

## 2.2. Modification de la partie graphique du règlement

Les zones N relevant du système de micro-pastillage sont supprimées du plan de zonage. Les secteurs concernés sont reclassés en zone A ou N en fonction du caractère de la zone.

La carte en page suivante identifie (en vert) les zones N concernées par le reclassement.

Carte des zones N reclassées



### 3. Exposé de la manière dont la révision prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les modifications prévues par le présent document concernent les zones A et N du PLU de Chabeuil ; il est ainsi important de considérer leurs éventuels impacts sur les espaces naturels et agricoles.

La suppression du pastillage s'inscrit dans une logique de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles. La suppression de ces micro-zones N n'aura pas pour effet de réduire la protection des espaces naturels et agricoles, mais de reclasser ces pastilles en zone A et N selon leur caractère naturel ou agricole.

Le nouveau règlement des zones A et N va permettre la réalisation d'extensions et d'annexes aux habitations, mais cette disposition ne remettra pas en cause la protection des espaces agricoles et naturels protégés dans le PLU, ni la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques(notamment inondation et instabilité des sols pour lesquels le zonage du PLU indique la présence par un figuré adapté). Ces aménagements sont uniquement admis sous réserve de ne pas avoir d'incidences sur l'activité agricole et la qualité du paysage. De plus, les prescriptions applicables dans les secteurs concernés par des risques permettent d'encadrer les constructions et aménagements afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En outre, l'encadrement de la volumétrie et de l'aspect des annexes et extensions selon les recommandations de la CDPENAF limite leur impact sur l'environnement.

Enfin, ces modifications du PLU s'inscrivent dans une volonté communale d'améliorer les conditions de vie des ménages installés dans les zones A et N du territoire, et d'organiser une politique d'évolution durable des logements, plus cohérente et plus juste. En outre, le projet de révision n'a pas pour objet le développement démographique de la commune. Par conséquent, il n'aura pas d'impact significatif sur les nuisances, pollutions et la ressource en eau.

En conclusion, il apparaît que la révision allégée du PLU de Chabeuil présente un caractère d'intérêt général et va avoir un impact maîtrisé et globalement positif sur l'environnement.



# Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil

## Modification n°4 du PLU

- Justification des choix retenus -

FEVRIER 2017

## CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU

La mise en œuvre du document et l'évolution du cadre législatif et réglementaire nécessitent d'opérer des ajustements sur le plan de zonage et dans le règlement du plan local d'urbanisme. C'est ainsi que trois procédures de modification du plan local d'urbanisme révisé en 2005 ont déjà été conduites en 2008, 2009 et 2015.

La présente modification a pour objet :

- La correction d'erreurs matérielles (tracé de la zone inondable des marais, règle de recul architectural, erreur de zonage),
- L'ajustement de servitudes à la réalité des contraintes (zone d'instabilité des sols) en fonction de données plus récentes,
- L'évolution des règles liées aux normes de stationnement, à la destination des constructions possible, à l'harmonisation des règles d'implantation et de gabarits des constructions, à la précision des matériaux de couverture et de clôture, à l'amélioration de la qualité des espaces publics dans les opérations d'ensemble, au respect des obligations de mixité sociale,
- Le reclassement de lotissements dans les zones urbaines,
- La destination d'un emplacement réservé (n°24),
- L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- La suppression de contraintes devenues sans objet (emplacements réservés acquis ou délaissés, servitudes acoustiques désuètes),
- La suppression des dispositions ou des termes qui ont été abrogés par l'évolution du cadre législatif et réglementaire.

Ces modifications du dossier initial respectent le cadre juridique qui encadre la procédure de modification à travers l'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. »*

Or, l'article Article L153-31 dispose que *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »* ce qui n'est pas le cas dans le cadre de cette modification.

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU

## MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Les modifications apportées au plan de zonage sont de plusieurs types :

- La correction d'erreurs matérielles (tracé des zones inondables, règle ajoutée lors d'une précédente modification,...)
- La correction d'erreurs de zonage (maison individuelle dans la zone du camping,...)
- L'ajout d'éléments définis, précisés ou modifiés depuis la date d'approbation du PLU (adaptation tracé instabilité des sols en fonction du recensement de la galerie de l'Evêché, correction des servitudes acoustiques,...)
- La mise à jour du plan suite aux évolutions (suppression d'emplacements réservés, tranformation de zones à urbaniser bâties en zones urbaines, ...)
- Le reclassement de lotissements dans les zones urbaines

Demande de la commune	Modification réalisée	Justifications
Adaptation du tracé d'instabilité des sols en fonction du recensement de la galerie de l'Evêché	Recalage du tracé selon l'étude de juin 2010	Le PLU en vigueur date de 2005. Depuis, une étude a été menée, en 2010, sur le repérage du tracé de la Galerie de l'Evêché à proximité du Chemin des Viguières. Cette étude a permis de préciser le tracé du secteur d'instabilité des sols à Chabeuil.
Reprendre la servitude acoustique sur le plan de zonage (centre agglomération rue Courthial - rue Pasquier – route de Peyrus)	Suppression de certains secteurs de bruit.	Depuis 2005, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été modifié.
Lever l'ER.16 : obligation suite à droit de délaissement	Suppression de l'emplacement réservé n°16	L'emplacement réservé n°16 a été délaissé par la commune.
Lever les ER. S1 et S2 logements sociaux à Parlanges et aux gouvernaux	Suppression des emplacements réservés n°S1 et S2	Les logements sociaux ont été construits et livrés.
Lever l'ER 18 – voie nouvelle à Parlanges	Suppression de l'emplacement réservé n°18	L'emplacement réservé n°18 a été réalisé par la commune.
Lever l'ER 10 – restaurant du collège	Suppression de l'emplacement réservé n°10	L'emplacement réservé n°10 a été réalisé par la commune.
Lever l'ER 14 – élargissement route de Combovin	Suppression de l'emplacement réservé n°14	L'emplacement réservé n°14 a été réalisé par la commune.
Supprimer l'ER 23, le bâtiment ayant été acquis par la commune à l'amiable en 2014.	Suppression de l'emplacement réservé n°23	Des projets sont à l'étude pour donner à ce bâtiment une destination participant à la revitalisation du centre ancien
Parcelle YL 76 à sortir de la zone UBc (non intégrée au camping merle)	En zone UBc (camping), sortie de la parcelle au sud-est qui	Cette parcelle avait été intégrée à tort à la zone correspondant spécifiquement au camping.

Demande de la commune	Modification réalisée	Justifications
	comprend un bâtiment, et n'appartient pas au camping.	
Fusion du règlement de la ZAE de la Grue dans le PLU	Création d'une sous-zone UId pour le lotissement « ZAE de la Grue »	Le règlement du lotissement « ZAE de la Grue » a plus de 10 ans et est intégré au zonage. Afin de conserver certaines spécificités du règlement de lotissement, une sous-zone est créée sur le même périmètre que le lotissement.
Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage au 1/7500 : Une règle architecturale à 35 m a été instaurée sur le terrain des silos UIb lors de la dernière modification	Suppression du figuré correspondant à la règle.	Correction d'une erreur matérielle
Corriger la délimitation et la trame graphique zone inondable (nappe phréatique) au quartier les Bérards : 3 trames différentes apparaissent pour la même servitude	Suppression des 2 trames inexactes.	Correction d'une erreur matérielle
Transposer les zones AUa loties en UB (lotissement Le centaure - L'Arc en ciel et l'orée du bourg 2)	Zoner les secteurs bâtis des zones AUa en UB.	Certaines zones classées actuellement en AUa ont été bâties depuis l'approbation du PLU.

## Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination

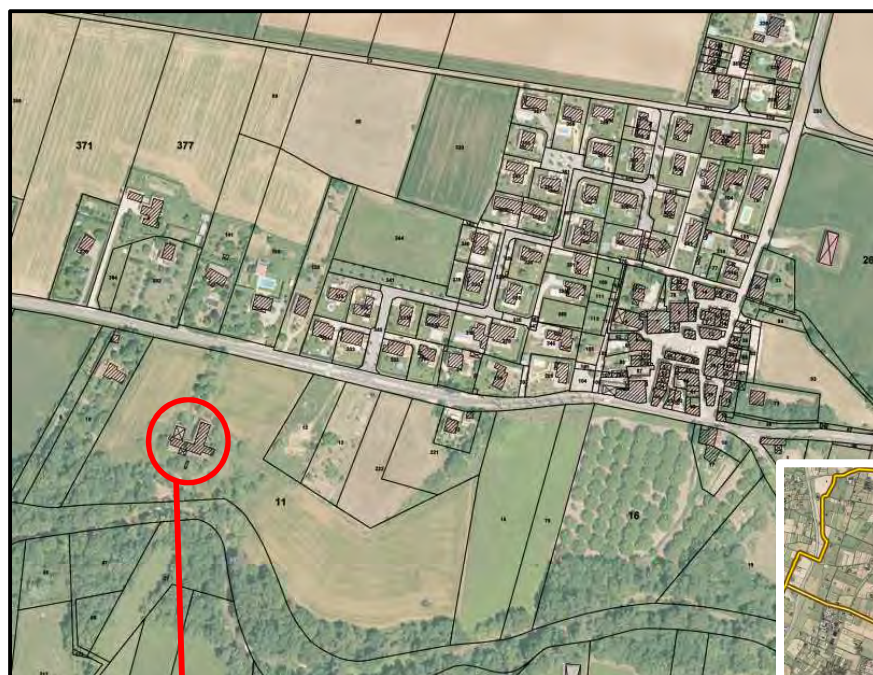
Deux bâtiments ont été repérés en vue d'un changement potentiel de destination :

- Une ancienne filature et magnanerie (cf. description en annexe)

Située rue Bruyère, en zone N mais à proximité immédiate du centre-bourg, ce bâtiment dénommé également « espace Oroeil » est un ancien bâtiment industriel remarquable (inscrit à l'inventaire communal du patrimoine en 2009) par son emplacement et sa qualité architecturale. Ce bâtiment, acquis par la commune en 2014, a vocation dans le cadre de sa future utilisation à participer à la dynamique de revitalisation du centre ancien. Cet immeuble étant implanté au sein d'espaces bâtis denses, son changement de destination n'aura aucun impact sur l'activité agricole ni sur la qualité des paysages de la commune.



- L'ancienne papeterie des Faucons et l'ancienne filature Les Guillons (cf. description en annexe)  
Situés à proximité du hameau «Les Faucons » au lieu-dit « Les Thiolaires », en zone N, cet ancien bâtiment industriel (inscrit à l'inventaire communal du patrimoine en 2009), mais en mauvais état d'entretien, doit pouvoir retrouver une utilisation lui permettant d'assurer sa conservation et son maintien dans le paysage local. Le changement de destination de cette construction ne perturbe ni l'activité agricole (d'autres habitations sont présentes dans un rayon de 50-100m), ni la qualité des paysages (il se situe dans un renforcement boisé et est partiellement masqué par la végétation).



## MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Il est à noter en préambule que des modifications de mise en page ont été réalisées pour assurer une meilleure compréhension des règles édictées.

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
Favoriser dans les opérations immobilières et conformément aux objectifs du Plan local de l'Habitat et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain la mixité sociale de l'habitat  Majorer le taux de logements sociaux exigés à 40%	En UA, UB, AU et AUa, imposer dans l'article 2 du règlement une part de logements sociaux pour les opérations de plus de 4 logements de 40%.	La commune doit répondre plus favorablement encore à cet objectif de production de logements sociaux. Aussi il a été décidé d'opter pour l'outil plus performant permettant de prescrire une part de logements sociaux dans toutes les opérations en zone urbaine à vocation d'habitat à partir de 4 logements.
Suppression des dispositions relatives à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement qui ont été abrogées du code de l'urbanisme en 2012	Dans les articles 12 des zones UA, UB et AUa, suppression du paragraphe « A défaut de remplir les conditions susmentionnées, le bénéficiaire du permis sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. »	Cette participation a été abrogée du code de l'urbanisme, elle ne peut donc plus être mise en oeuvre.
Substitution du terme SHON par le terme « surface de plancher »	Dans l'ensemble du règlement du PLU, remplacer le terme « SHON » par le terme « surface de plancher ».	Actualisation des termes en vigueur.
Critère du recul des constructions par rapport aux voies pour les extensions recul autorisé à condition de ne pas aggraver le recul existant.	Dans l'article 6 de toutes les zones, il s'agit de rajouter, dans le paragraphe « - Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : » la phrase « pour les extensions de constructions ne respectant pas le recul imposé. Celles-ci pourront s'implanter dans le prolongement du bâtiment à condition qu'elles ne contreviennent pas davantage à la règle».	Les règles de recul sont assouplies afin que les constructions existantes avant l'écriture de la règle puissent évoluer (création d'une extension notamment) même si leur implantation ne correspond plus aux nouvelles règles, tant qu'elles ne contreviennent pas davantage à cette règle
Interdire les tuiles de couleur noire non communes à la région	Interdire les tuiles de couleur noir, gris et brun, n'autoriser que les couleurs orange à rouge.	Le STAP-ABF a préconisé des couleurs, modèles, types de tuile à utiliser sur la commune. Le PLU n'ayant pas le droit d'imposer des matériaux ou modèles précis, les préconisations de l'ABF ont été intégrées mais de manière moins précise, et certaines couleurs ont été interdites.

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
Favoriser la qualité esthétique des murs de clôtures en zones UA, UB (et AUa)	<p>Il s'agit dans l'article 11 du règlement des zones UA, UB et AUa d'interdire le béton et les plastiques préfabriqués dans la fabrication des clôtures.</p> <p>Reprendre pour ces deux zones la formulation de l'article 11, à savoir :</p> <p>« Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire, les clôtures en matériaux plastiques ou similaires, les clôture en panneaux de bois préfabriqués ou similaires »</p>	La volonté est d'interdire certains types de clôtures peu esthétiques et d'encadrer les possibilités afin d'avoir une cohérence d'ensemble sur le territoire communal.
	Dans le préambule du règlement de la zone UB, ajouter qu'elle comprend un secteur UBa (Assainissement non collectif)	Le lieu dit « Les Gonnards » est un secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le maintien de ce zonage en UBa permet de prendre en compte cette spécificité, tout en le distinguant de la zone similaire du Bois des Pauvres, classé en UBb-
<p>UB14 – suppression COS 0.06 pour zone UBb car SHON forfaitaire fixée à 250 m<sup>2</sup></p> <p>Zone UBb (bois des pauvres) supprimer l'application du COS à 0.06 à l'article UB14</p> <p>Idem pour la zone AUa, et les sous-secteurs 1AUa et 2AUa</p>	Suppression du COS dans l'article 14 du règlement des zones UB, et AUa, et les sous-secteurs 1AUa et 2AUa	La notion de COS a été supprimée du code de l'urbanisme par la loi ALUR en 2014.
Réadapter les normes d'espaces verts notamment en zone UB/AUa pour favoriser la place des grands végétaux dans le tissu urbain plutôt que des espaces verts dissimés pour les opérations d'ensemble (arborescence des voies)	<p>Suppression du paragraphe « - Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. ».</p> <p>Proposition de formulation :</p> <p>« Les voies nouvelles devront être plantées d'arbres de haute tige tous les 10 mètres environ, à une distance permettant à chaque spécimen d'avoir suffisamment de place à la taille adulte. Les espèces d'arbres devront être non invasives et non allergisantes. Les</p>	<p>La règle précédente ne permettait pas d'imposer la plantation d'arbres le long des voies nouvellement créées.</p> <p>Cette règle de 10% du tènement en espaces verts produit à terme des espaces verts éparpillés et mal entretenus.</p>

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
	alignements devront prévoir une variation voire une alternance d'espèces afin de limiter la propagation des maladies et de favoriser la biodiversité. »	
Préciser dans la destination des constructions les « équipements publics » en zone UBI loisir conformément à la destination de la zone	Ajouter dans les constructions autorisées, dans l'article 2 du règlement de la zone UB, dans le secteur UBI, les équipements publics et collectifs.	Cette zone est dédiée aux équipements publics et collectifs, ceux-ci doivent donc figurer au titre des constructions autorisées.
UB3 : adapter les normes des voies nouvelles selon l'importance du projet et l'organisation des circulations. Préciser les termes utilisés.	<p>Imposer une plateforme de minimum 5 mètres. Préciser que la largeur de la plateforme devra être adaptée au projet. A inscrire dans les articles 3 des zones UB et AUa.</p> <p>Définir la notion de plateforme : « La plateforme est la surface comprenant la ou les chaussées (automobiles, cyclables,...), les accotements (piste cyclable surélevée, trottoirs, stationnements le long des voies,...), et les éventuels terre-pleins. Elle ne comprend pas les fossés et talus. »</p>	<p>La règle précédente imposait des largeurs de plateforme plus larges, ce qui n'était pas cohérent dans le cas de la réalisation d'une voie à sens unique. La largeur a donc été diminuée.</p> <p>De plus la notion de plateforme étant interprétable (intégration ou non des trottoirs, pistes cyclables, etc.), une définition en a été donnée.</p>
UB 4 supprimer 2ème paragraphe 4ème alinéa relatif à l'ANC dans les zones UBa, UBm et UBv	Supprimer l'allusion aux zones UBm et UBv (« dans l'attente de la mise en œuvre du réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, le recours à l'assainissement individuel est autorisé selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement »). Reprise de la rédaction concernant l'assainissement et les eaux pluviales de l'agglomération (compétente en la matière).	<p>En zone UBm et UBv, le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées a été réalisé en 2008 et 2009.</p> <p>L'agglomération de Valence-Romans Sud Rhône-Alpes est devenue compétente en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.</p>
UB5 suppression du 2ème alinéa relatif à l'ANC dans les zones UBm et UBv	Supprimer dans l'article 5 du règlement de la zone UB le paragraphe suivant : « - Dans les secteurs UBm et UBv et en phase intermédiaire avant la mise en œuvre des réseaux collectifs d'assainissement d'eaux usées, l'installation d'assainissement individuel devra être en conformité avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement. »	En zone UBm et UBv, le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées a été réalisé en 2008 et 2009.
UB6 : réintégrer les dispositions sur l'implantation différente	Ajouter dans l'article 6 de la zone UB, en-dessous de « Des	La règle générale est une implantation à minimum 5m de la

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
admise pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte.	implantations différentes sont admises dans une bande de 0 à 5 mètres dans les cas suivants » la phrase suivante : « pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. »	limite. Cependant une dérogation est permise dans le cadre d'une opération d'ensemble, dont la qualité peut être maîtrisée.
AUa, AUa6 et 7 – faciliter l'implantation des piscines	Ajouter dans les articles 6 et 7 de la zone AUa «les piscines non couvertes sont autorisées à s'implanter à une distance de 2 mètres au minimum de l'alignement »	Les piscines n'étaient pas concernées par une règle particulière et auraient donc du se soumettre à la règle général (recul de 5m minimum), ce qui n'était pas nécessaire.
Uniformiser AUa et UB	Un grand nombre de modifications concernent les articles AUa et UB qui sont très proches dans leur écriture, les zones AUa ayant vocation à devenir des zones UB une fois bâties. Il s'agit donc d'uniformiser la rédaction de ces zones.	Homogénéisation dans l'écriture des règles entre les zones urbaines et les zones à urbaniser correspondantes
Uniformiser AUai et UI	Les zones AUai ont vocation à devenir des zones UI une fois urbanisées. L'écriture de ces zones doit donc être similaire.	Homogénéisation dans l'écriture des règles entre les zones urbaines et les zones à urbaniser correspondantes
Suppression de la mention logement dans l'article AUai1 qui renvoie sur AUai2 où la règle a été supprimée	Supprimer dans l'article 1 de la zone AUai la phrase « -Les constructions à usage : de logement, à l'exception des logements de fonction fixés à l'article AUai2. »	Correction d'une incohérence suite à une modification réalisée en 2008
Zone UI, article 7 : agencer les règles concernant les limites de zones 10 mètres qui ne favorisent pas la densification.	Supprimer dans l'article 7 de la zone UI le paragraphe «En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux point sans pouvoir être inférieure à 10 mètres et 5 mètres en frange d'infrastructures (TGV). »  Les bâtiments les plus proches de la limite en frange des infrastructures TGV se situent à 5 m de la limite. Il est donc inutile de fixer un recul de 10m.	Il s'agit de permettre une densification accrue de la zone d'activité en portant le recul des limites en bord de zone à 5m au lieu de 10m.  En bordure de la voie ferrée, les bâtiments sont déjà implantés à 5m, et il n'y a plus d'espace disponible. Une règle différente (à 10 m) n'est donc plus nécessaire.
Favoriser les changements de destination pour des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.	Prévoir la possibilité de changement de destination dans l'article 2 des zones N. Présenter et justifier les projets proposés.	Depuis la loi LAAF , tous les bâtiments des zones A et N peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère. Les projets devront

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
		néanmoins passer en commission des sites avant d'être validé.
Favoriser une plus grande intégration des clôtures dans le grand paysage en zone N et A	Inscrire dans l'article 11 de la zone A que les clôtures seront constituées soit d'un grillage soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Déjà inscrit en zone N.	Homogénéisation de la zone A avec la zone N concernant les clôtures.  En zones naturelles et agricoles, la perméabilité des clôtures doit être optimale.
La redéfinition de la Surface de Plancher implique une modification du PLU en zone A et N où la SP est forfaitaire.	Dans l'articles 2 de la zone A, remplacer la SHON par la surface de plancher en conservant les mêmes chiffres.	Actualisation des termes en vigueur. Pas de modification majeur de la règle (seulement la différence entre SHON et surface plancher.)
<b>Demande du Préfet</b> : Suppression des capacités d'extension des habitations existantes en zone N et de création d'annexes.	Quatre alinéas de l'article 2 de la zone N ont été supprimés.	Les possibilités d'extension de modification des constructions existantes en zone N ne sont plus possible. Le règlement permet aujourd'hui que les reconstructions à l'identique après sinistre. Cette modification a été faite suite au contrôle de légalité en application de la loi ALUR.
Zones A : critère de recul des constructions par rapport aux voies pour les extensions : recul autorisé à condition de ne pas aggraver le recul existant	Ajouter dans l'article 6 de la zone A, dans « des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : » la phrase « Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants. »	Les règles de recul sont assouplies afin que les constructions existant avant l'écriture de la règle puissent évoluer (création d'une extension notamment) même si leur implantation ne correspond plus aux nouvelles règles, tant qu'elles ne contreviennent pas davantage à cette règle
Article A6 – dérogation implantation pour les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs	Ajouter dans l'article 6 des zones A, dans « des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : » la mention « pour les équipements publics et d'intérêt collectif »	Il peut être nécessaire d'implanter des équipements publics et d'intérêt collectif à une distance différente de celles imposées dans la règle générale.
Intégration du règlement de la ZAE de la Grue dans le PLU	Création d'une sous-zone Uid correspondant à la ZAE de la Grue et intégration de règles adaptées à cette zone dans les articles 2, 3, 6, 7 et 11.	Le règlement du lotissement de la ZAE de la Grue a plus de 10 ans, il a été décidé d'intégrer ce secteur dans le règlement général du PLU.
Correction d'une erreur matérielle : supprimer la mention « zone d'accueil des gens du voyage » du préambule de la zone N	Dans le préambule de la zone N et dans l'article 10 de cette zone, supprimer les allusions à la zone Na.	Correction d'une incohérence suite à une modification réalisée en 2008
Modification de l'article 4 des dispositions générales sur les règles applicables aux secteurs	Ajouter dans l'article 4 des dispositions générales une exception à la règle pour les	La commune a un projet de création de jardins familiaux en zone inondable. L'Etat y est favorable sous

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
présentant des risques naturels d'inondation afin de permettre la création de jardin familiaux et de cabanons liés.	annexes et pour des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services d'intérêt collectif (en plus des services publics).	réserve du respect des prescriptions techniques et d'une surface de cabanon limitée à 5 m <sup>2</sup> par lot de jardin mais le PPRI devant intégrer ces prescriptions n'est pas encore approuvé. Le PLU a donc adapté ses règles à la marge afin de permettre la réalisation de ces jardins familiaux et des cabanons liés.

#### Modification apportées sur les règles de stationnements

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
<p>Refondre les normes de stationnement pour limiter les effets de seuil défavorables et renforcer le traitement paysager ou en sous-sol ou « l'effacement visuel » des aires des stationnements.</p> <p>Reprendre les normes de stationnement destination par destination</p>	<p>Définir dans l'article 13 des zones UA, UB et AUa que les stationnements devront être perméables ou semi-perméables et arborés à raison d'un arbre pour 4 places. Ils devront également, sauf impossibilité à justifier, prendre la forme de poches et être masqués depuis l'espace public.</p> <p>Définir dans l'article 12 des zones UA, UB et AUa le nombre de stationnements imposé par destination du bâti, à savoir :</p> <p>Pour les logements            Pour les studios, T1 et T2 : 1 place            Pour les T3 et plus : 2 places            Auxquelles s'ajoutent un place visiteur pour trois logements.            Préciser que toute tranche commencée est due.</p> <p>Rappeler dans ces zones que ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.</p> <p>Au-delà de 10 places, 50 % des places doivent être réalisées dans le bâtiment principal ou en souterrain.</p> <p>Les stationnements en box devront présenter une qualité visuelle et une bonne intégration paysagère dans le choix des formes et des matériaux.</p> <p>Pour les entrepôts            Non réglementé</p> <p>Pour les autres destinations</p>	<p>Les règles actuelles ne permettaient pas des réalisations de qualité en matière de stationnement (portes de garage donnant sur la rue, étalement des stationnements en surface, pas d'éléments végétaux), cette nouvelle règle palie cette lacune.</p> <p>De plus, les règles de nombre de stationnements selon les destinations n'étaient pas efficaces et ne permettaient pas d'atteindre les résultats escomptés. La règle a été modifiée afin de caler le nombre de stationnement sur le nombre de pièces et non plus la surface du logement.</p> <p>Il n'existait pas re règle pour les entrepôts, elle a donc été créée.</p> <p>Des précisions ont été apportées afin que la règle ne porte plus à interprétation.</p>

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
	<p>Reprendre les règles de la zone UB dans les zones UA et AUa, à savoir :</p> <p>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre</p> <p>Pour les constructions à usage d'équipement collectif : non règlementé</p>	
<p>Clarifier les règles de stationnements par destination des locaux (en AUai)</p> <p>Zone UI : normer les besoins par destination des locaux</p>	<p>Dans l'article 12 du règlement des zones AUai et UI, prévoir :</p> <p>« non renseigné » pour les destinations d'équipements collectifs et pour l'industrie</p> <p>1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts</p> <p>1 place par chambre pour l'hébergement hôtelier</p> <p>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'artisanat</p> <p>1 place pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux</p>	<p>Des règles ont été fixées pour l'ensemble des destinations autorisées, en cohérence avec les autres zones. La règle des stationnements pour l'industrie a été précisée, car « en fonction des besoins » était trop vague.</p>
<p>UB 12 et assimilés (UA, AU etc ...) noter « pour les constructions nouvelles » il est exigé...</p>	<p>Ajouter dans l'article 12 du règlement des zones UA, UB et AU que les normes de stationnements obligatoires s'appliquent dans le cas de constructions nouvelles.</p>	<p>Précisions apportées afin de limiter les possibilités d'interprétation.</p>

## MODIFICATIONS APORTEES AUX ANNEXES

Demande de la commune	Modification réalisée	Justification
<p>Modifier l'objet de l'ER 24 en complétant « aménagement du carrefour » par « la construction de logements sociaux »</p>	<p>Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé</p>	<p>Projet de la commune de réaliser des logements sociaux sur ce terrain sur la partie délaissée par l'aménagement du carrefour</p>



# Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil

## **Modification de la zone UI**

**- Justification des choix retenus -**

**Juillet 2015**

## CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Lors de l'élaboration du PLU de Chabeuil en 2005, un enjeu majeur de renouvellement urbain industriel avait été identifié au titre de la sécurité face aux risques et nuisances générés par 2 sites comprenant des silos installés au sein de secteurs résidentiels (avenue de Romans et avenue Louis Masson). L'objectif des élus de la commune, traduit dans le PLU, a été de déplacer ces deux sites en un seul site au Nord de la commune, en dehors des espaces urbanisés. Parallèlement à ce déplacement la commune a ambitionné le renouvellement des deux sites existants pour en faire des secteurs à vocation résidentielle.

La création d'un secteur Ulb, au lieudit Les Barachines, a été identifié au PLU en concertation avec le monde agricole afin de permettre le transfert des silos. Situé aux abords de la RD 538, ce secteur présente l'avantage de garantir un espace inconstructible autour des silos afin de respecter la réglementation en vigueur. Le projet de transfert des silos n'étant, lors de l'élaboration du PLU, en 2005, pas fixé, le secteur identifié au PLU s'étend sur 20,9ha.

Le projet étant aujourd'hui acté, la commune souhaite, par la présente modification :

- réduire l'emprise de la zone Ulb et reclasser la majeure partie de cette zone en zone A (agricole) pour limiter les possibilités de construire et limiter de ce fait le risque de consommation d'espaces agricoles ;
- ajuster le règlement de la zone, pour réduire les occupations du sol autorisées, et simplifier certaines règles soumises à interprétation.

Par ailleurs, la modification permettra également de supprimer 3 erreurs matérielles présentes sur le plan de zonage.

Ces modifications du dossier initial respectent le cadre juridique qui encadre la procédure de modification à travers l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme :

*« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

***a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;***

***b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;***

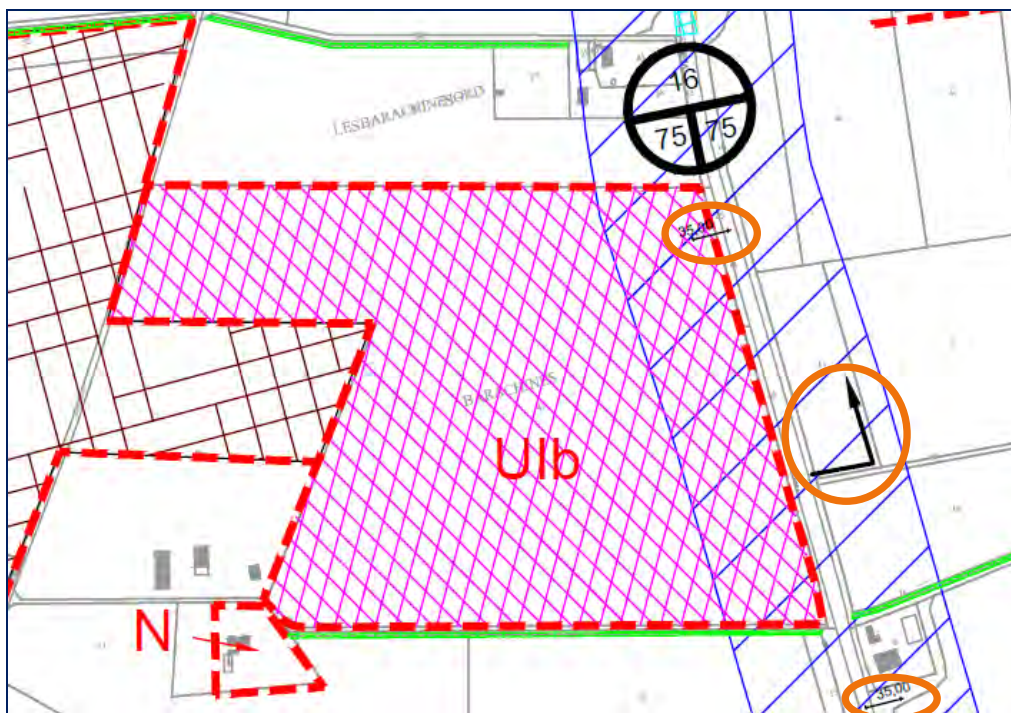
***c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »***

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA MODIFICATION

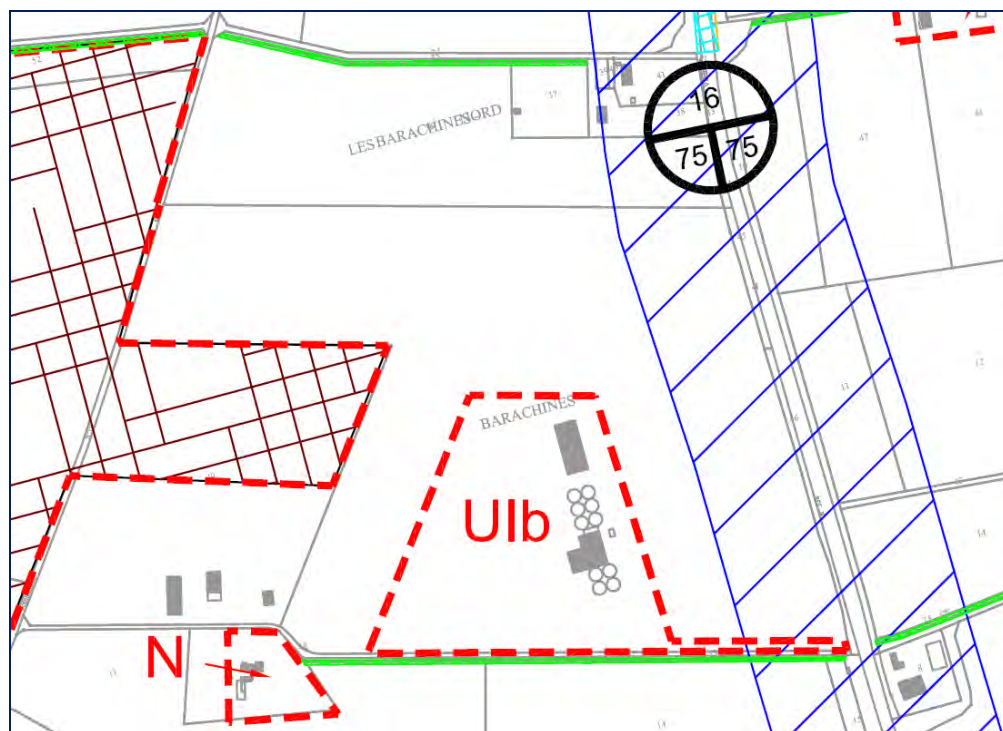
## MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Les modifications apportées au plan de zonage sont de deux types :

- La correction de 3 erreurs matérielles (indiquées ci-dessous) : la suppression des marges de recul erronées situées sur la RD 538 au nord et au sud de la zone UIb et la suppression de la flèche indiquant le début de l'application de la marge de recul en face du centre de la zone UIb.



*Extrait du zonage du PLU de Chabeuil avant modification n°3*



Extrait du zonage du PLU de Chabeuil après la modification

n°3

- La réduction de la zone Uib de 20,9ha à 5,6ha afin de calibrer la zone Uib aux besoins du transfert des silos. Les 15,3ha restants sont rétrocedés en zone A. Cette modification permet de limiter la consommation potentielle d'espaces et de reclasser des secteurs à vocation agricole en zone agricole.

Le nouveau tableau de surface du PLU est donc le suivant :

ZONES	SUPERFICIES avant modification (ha)	EN %	SUPERFICIES après modification (ha)	EN %
<b>* Zones urbaines</b>				
- UA centre historique	15,5		15,5	
- UAm : centre ancien	5,5		5,5	
- UB quartiers équipés	194,1		194,1	
- UBL loisirs-sports	13,3		13,3	
- UBm militaire	15		15	
- UBv aérodrome	106		106	
- UI industries artisanat	60,1		44,8	
<b>Sous-total zones urbaines</b>	<b>409,5</b>	<b>9,97</b>	<b>394,2</b>	<b>9,60</b>
<b>* Réserves pour l'urbanisation</b>				
- AUa vocation habitat	25,7		17,5	
- AU vocation habitat	11,8		20	
- AUia vocation économique	47,4		37	
- AUi vocation économique	8,1		18,5	
<b>Sous-total des zones à urbaniser</b>	<b>93</b>	<b>2,26</b>	<b>93</b>	<b>2,26</b>
<b>* Zone agricole A</b>	3 012,5	73,35	3 027,8	73,72
<b>* Zone naturelle N</b>	592,1	14,42	592,1	14,42
<b>Sous-total des Zones agricoles naturelles</b>	<b>3 604,6</b>	<b>87,77</b>	<b>3 619,9</b>	<b>88,14</b>
<b>SUPERFICIE DE LA COMMUNE</b>	<b>4 107,1</b>	<b>100,00</b>	<b>4 107,1</b>	<b>100,00</b>

## **MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT**

Il est à noter en préambule que des modifications de mise en page ont été réalisées pour assurer une meilleure compréhension des règles édictées. De plus la modification du PLU porte principalement (en ce qui concerne le fond) sur le secteur Ulb. Les modifications apportées sur les autres secteurs viennent corriger des erreurs matérielles et simplifier le règlement pour faciliter sa compréhension et donc son application. De ce fait, les mentions au secteur UIa dans les articles 5, 6 et 7 du règlement ont été supprimées (ledit secteur ayant été supprimé du PLU par la modification n°2 du 24/08/2009).

### **ARTICLE UI 1 et 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Le secteur Ulb a été créé lors de la révision du POS valant élaboration du PLU en 2005. Cette zone a été identifiée pour accueillir des silos de stockage et des constructions ou installations permettant la transformation des céréales, nécessaires aux exploitations agricoles. Le PLU actuel présentait des incohérences issues d'erreurs matérielles puisque l'article 1, indiquait : « les constructions à usages agricoles nécessaires aux exploitations agricoles sont interdites ». Or cette zone a été créée justement pour accueillir des silos agricoles. La présente modification a donc précisé que l'interdiction citée ci-dessus s'applique aux secteurs UI et UIc, mais pas au secteur Ulb.

De plus la modification a permis également de réduire les possibilités d'implantation sur la zone en supprimant l'autorisation d'implantation des constructions ou installations nécessaires à l'agrofourmiture des exploitations agricoles, puisque ce secteur n'a pas été prévu initialement pour cet usage.

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

L'article 3 n'a pas été modifié.

### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'article 4 au même titre que l'article 3 n'a pas été modifié. Il est rappelé que pour les secteurs Ulb et UIc, l'assainissement est autonome et devra respecter la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'article 5 n'est pas réglementé au PLU. Aucune modification n'a été apportée.

## **ARTICLE UI 6 ET 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES ET AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les articles 6 et 7 n'ont pas fait l'objet de modification.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'article 8 n'est pas réglementé au PLU. Aucune modification n'a été apportée.

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Les modifications de l'article 9 sont des modifications de forme. L'emprise au sol du secteur UIb n'est pas réglementée et n'a pas fait l'objet de modification.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les modifications de l'article 10 sont des modifications de forme. La hauteur maximale du secteur UIb n'est pas réglementée et n'a pas fait l'objet de modification.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Deux types de règles ont été modifiés au sein de l'article 11 de la zone UI.

- Il s'agit tout d'abord d'une règle portant sur l'implantation et le volume des constructions : *« Dans le secteur UIb : les constructions devront également respecter les dispositions indiquées au document graphique »*. Cette règle étant redondante avec celle inscrite à l'article 6, elle a été supprimée.
- Il s'agit également des règles portant sur les éléments de surface et plus particulièrement de la règle suivante : *« les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits. »*. Applicables sur l'ensemble des secteurs de la zone UI avant la présente modification, cette règle est contradictoire avec le projet de silos. En effet, les silos en eux même sont en matériaux brillants et clairs. L'application de ces règles ne permettrait pas la viabilité économique du transfert des silos, objectif de la définition de la zone. Cette règle a donc été supprimée pour le seul secteur UIb et continue par contre à s'appliquer dans les sous-secteurs UI et UIc. L'ambition portée par cette règle était de préserver le paysage. Cette ambition est sauvegardée grâce aux prescriptions de

l'article 13 qui impose la création d'une frange paysagère afin d'assurer la bonne insertion du projet et de limiter l'effet néfaste des matériaux brillants et des couleurs vives.

#### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

L'article 12 n'a pas été modifié.

#### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'article 13 a été ajusté pour la zone UIb. En effet, afin d'assurer une bonne insertion du projet dans l'environnement notamment au regard des vues depuis les voies et emprises publiques externes à la zone, la mise en place d'une frange paysagère est dès lors obligatoire. La règle suivante : « *Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone* » est toujours applicable au sein des zones UI et UIc. Le renforcement de la règle en zone UIb doit également permettre de contrebalancer l'assouplissement de la règle régissant l'aspect des matériaux.

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

L'article 14 n'est pas réglementé au PLU. Aucune modification n'a été apportée.



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Modification n° 2



## 1 – NOTICE EXPLICATIVE

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

Le Maire



# SOMMAIRE

---

- 1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE ..... 2
- 2. CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION... 3
- 3. LES PIÈCES MODIFIÉES ..... 10



# 1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHABEUIL dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du 19 décembre 2005 et modifié le 28 février 2008. La modification n°2 et quatre autres révisions simplifiées sont en cours.

La commune envisage de procéder à une modification mineure du document afin :

- d'imposer un pourcentage de logement social pour certaines zones urbaines et à urbaniser,
- de mettre à jour les zones (UB-UBa) raccordées récemment au réseau d'assainissement,
- de rectifier les erreurs matérielles concernant les pastilles de recul et les sections d'application par rapport aux routes départementales,
- de modifier le tracé de l'ER7,
- de modifier le règlement en :
  - limitant l'emprise au sol des zones UA et UB, le centre ancien et les hameaux n'étant pas concernés
  - changeant les normes de stationnement (UA, UB et AUa),
  - précisant l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives et la hauteur en limite séparative (UB), l'implantation par rapport aux voies en zone naturelle,
  - interdisant les logements de gardiennage en zone UI,
  - autorisant les installations classées dans toutes les zones UI,
  - clarifiant l'article concernant le raccordement à l'assainissement.

Ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne réduisent pas les zones naturelles ou agricoles ni un espace boisé classé. Ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Cette procédure est prévue par le deuxième alinéa de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

## 2. CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### A. AJOUT D'UNE SERVITUDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Lors de l'approbation du PLU le préfet faisait remarquer :

*« La commune présente un déséquilibre important de son parc de résidences principales, en particulier avec seulement 3 % de logements locatifs sociaux. Bien que la commune ne soit pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, ce taux reste très inférieur au taux de 20% figurant dans la loi et ne favorise pas la mixité sociale.*

*Si la volonté de la commune est d'encourager un rééquilibrage du parc immobilier apparaît bien dans le rapport de présentation et a d'ores et déjà donné lieu à quelques opérations, les différentes dispositions du projet de PLU ne traduisent pas cette volonté. En effet, si le rapport de présentation indique page 53 que des opérations en petit collectif avec une partie en logements locatifs sont encouragées en particulier dans tous les sites libres de la zone UB et à fortiori dans les secteurs de renouvellement urbain projetés avenue Louis Masson et avenue de Romans, aucun emplacement réservé pour une opération de logement n'a été délimité en conséquence.»*

Lors de la modification n°1 du PLU, le tracé de l'emplacement réservé S1 (prévu pour la réalisation de logements locatifs pour les personnes les plus âgées de Chabeuil et de logements sociaux) avait été modifié pour faciliter la réalisation de l'opération. L'assiette foncière de 7000 m<sup>2</sup> n'avait pas été réduite.

La commune veut combler le manque réel de logements sociaux, en allant plus loin dans l'obligation de réaliser ce type de logement.

Il faut rappeler que les logements sociaux correspondent en fait à tous les logements « aidés » c'est-à-dire ayant bénéficié d'un financement public pour leur construction. Le type de financement détermine les publics auxquels ils sont destinés en terme de ressource et de montant plafond des loyers. Dans la Drôme, 2 ménages sur 3 ont des ressources qui leur permettraient d'accéder au parc social.

La municipalité a donc identifier des secteurs où un minimum de 20 % de la SHON d'un programme de logements doit être affecté à du logement social (code de l'urbanisme L123-1 16°).

Les sites retenus concernent des zones à urbaniser et certaines zones urbaines susceptibles de faire l'objet d'une requalification urbaine.

Dans une logique de développement durable et dans un souci de limiter les déplacements urbains, l'ensemble de ces zones est à proximité du centre (proximité des commerces, des services, des équipements collectifs, ..) et au cœur d'un tissu urbain comprenant très peu de logements sociaux afin de favoriser un rééquilibrage du parc immobilier.

Les sites retenus sont :

- les zones 1 Aua, et 2 Aua pour partie au quartier **Les Limiers**, la zone AUa et UB **aux Gouvernaux**, les zones UBc (correspondant au camping) et AUa au quartier **La Balme**,
- la zone AU à l'ouest des **Flandennes**,
- **la zone AUa au quartier « Grand Faubourg »** : l'usage industriel de cet important tènement au sud de la ville qui a disparu et le problème de la requalification du site reste posé depuis plusieurs années. La révision générale du PLU avait proposé logiquement un renouvellement complet du tissu urbain avec la démolition d'anciens bâtiments et la recomposition de l'îlot avec de petits immeubles. La commune souhaite également prévoir dans ce renouvellement urbain une part de logement social.
- cette problématique de renouvellement urbain se pose également sur le site des silos au **quartier La Barulière**, cette servitude a également été imposée que les 2 zones AUa, la zone AU au nord des silos.

Au total, c'est environ 32 ha, sur les 446 ha constructibles de la commune (source tableau des surfaces PLU), qui sont concernés par cette servitude.

Ces zones seront ajoutées au plan de zonage, il sera précisé en légende : « En cas de réalisation d'un programme de logements, 20 % minimum de la SHON du programme doit être affecté à du logement social (article L. 123-1 -16°) »

## **B. MISE A JOUR DES SECTEURS RACCORDES A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

### **a. ZONAGE**

Parmi les zones UB, certains secteurs ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement. Ces derniers sont classés en zone UBa : assainissement autonome.

#### **Article UB4 du PLU actuel :**

Dans les secteurs UBa, UBm et UBv : dans l'attente de la mise en œuvre du réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, le recours à l'assainissement individuel est autorisé selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement.

Au hameau des Bérards, des travaux d'extension du réseau ont été réalisés en 2008, le classement en UBa des parcelles raccordées n'a plus de sens.

Les parcelles récemment raccordées au réseau d'assainissement au hameau des Bérards seront intégrées à la zone UB. Les deux habitations non raccordées restent en UBa.

### **b. REGLEMENT**

De nombreux travaux d'extension ayant été réalisés sur l'ensemble de la commune, les constructions situées en limite du réseau doivent se raccorder.

Néanmoins, la commune ne souhaite pas permettre le raccordement des habitations existantes n'ayant pas eu d'autorisation de construire.

C'est pour cela qu'elle souhaite compléter l'article 4 concernant les réseaux de toutes les zones en précisant que seulement les constructions **régulièrement autorisées** occasionnant des rejets d'eaux usées soient raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## C. MISE A JOUR DES PASTILLES DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES ET SECTION D'APPLICATION

Les documents graphiques devraient faire apparaître les reculs applicables de part et d'autre des routes nationales et départementales RD 538, RD 68, RD 143, RD 188, RD 200 et RD 236 hors des secteurs urbanisés, en ayant recours aux pastilles figurant en légende des plans et en fixant les limites d'application de ces reculs.

Ces éléments n'apparaissant pas sur les documents graphiques du PLU, il était indispensable de compléter ces éléments.

Lors d'une réunion de travail (le 2-02-2009) avec le Conseil Général, l'ensemble des routes départementales a été repéré sur le plan (RD 538, 125, 143, 88, 154, 188, 236, 200, 68, 119) et chaque pastille a été complétée (largeur plateforme, recul pour les habitations, recul pour les autres constructions).

Les flèches (indiquant les limites d'application de ces reculs) ont été positionnées aux limites réelles des zones urbaines ou des futures zones à urbaniser :

- au hameau des Faucons : la zone étant urbanisée les marges de recul ne s'appliquent pas au hameau et aux futures zones à urbaniser définies au PLU.  
Objectif : limiter la vitesse avec la présence d'habitations visibles depuis la RD, préserver la structure du hameau.
- au quartier Bourbourées : la zone urbanisée et la zone à urbaniser ne sont pas concernées par le recul.  
Objectif : rester cohérent avec l'habitat existant qui ne respecte pas ce recul.

## D. MODIFICATION DU TRACE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7

L'Emplacement Réservé (ER) n° 7 correspond à la création d'une voie aux Limiers. Il est actuellement positionné sur des bâtiments existants ou des jardins privés.

Afin de rectifier cette erreur, l'ER7 est décalé au sud de la zone bâtie sur la zone naturelle du PLU : pour la partie est et élargi pour la partie Ouest.

## **E. MODIFICATION DU REGLEMENT**

### **a. LIMITER L'EMPRISE AU SOL DANS LES ZONES UA ET UB DU CENTRE VILLE**

Le parcellaire des zones UA et UB du centre présente de grandes unités foncières, une densification trop importante sur 100% d'emprise ne serait pas cohérente avec les formes bâties existantes.

C'est pour cela qu'une emprise au sol limitée à 50% pour les zones UB et UA (UAm n'étant pas concerné par cette modification) permettrait de préserver les espaces de verdure existant au sein du tissu urbain et de garder l'équilibre bâti – non bâti.

La densification restera néanmoins possible grâce à la hauteur (13m) et au COS non réglementé.

Le centre des hameaux étant classé en zone UA, cette règle nuirait à l'amélioration de l'habitat existant. Un classement en zone UAm correspondrait mieux aux parcellaires et aux formes urbaines existantes.

L'emprise au sol de 50 % se comprend pour des immeubles d'habitation afin de permettre l'aménagement d'espaces verts d'agrément pour les résidents. Elle n'est pas fondée pour les immeubles affectés au service public ou d'intérêt collectif qui ont cette vocation particulière à faire converger des flux. Pour cela ils doivent donc être remarqués et identifiés très rapidement dans l'espace urbain notamment par le traitement architectural des façades mais aussi et surtout par des gabarits et des masses spécifiques. C'est pourquoi, contrairement aux autres bâtiments, leur emprise au sol ne doit pas être limitée.

### **b. RECTIFICATION DE L'ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article précise que l'emplacement pour le local poubelles à ordures ménagères sera obligatoirement aménagé en dehors des voies publiques sur la partie privative.

Il semble évident que les emplacements ne doivent pas être sur les voies publiques. Pour clarifier ce point, ce paragraphe concernant les locaux à ordures ménagères sera retiré.

## c. STATIONNEMENT

### ▪ Reformulation

Pour plus de clarté dans la rédaction de l'article, la formulation existante sur les mesures dérogatoires sera reformulée conformément au code de l'urbanisme.

La participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement sera exigée une fois qu'il aura été justifié de l'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées, que l'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération est impossible, qu'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement n'a pas pu être obtenu.

### ▪ Nombre de places imposées de stationnement

Actuellement le PLU impose la réalisation d'une place par logement en zone UA et en zone UB : 1 place/80m<sup>2</sup> pour les immeubles collectifs et 2 places pour les maisons individuelles.

Volonté communale : imposer 2 places / logements en UA (maintien d'une seule place en UAm) et 2 places par logement en UB. La distinction entre immeubles collectifs et maisons individuelles n'ayant pas à figurer dans un règlement de PLU.

Pour plus de clarté lors de l'instruction des permis et conformément à la demande de la DDE, la commune fait le choix d'exprimer le nombre de places selon la SHON

Le règlement des zones UA, UB et AUa précisera que :

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- SHON inférieure à 25 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- SHON de 25 m<sup>2</sup> ou plus : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON soit :

SHON	25 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 249 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	... par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

### ▪ Réalisation des places

Afin de limiter la taille des espaces de stationnement, il sera imposé qu'un minimum de 50% des aires de stationnements soit réalisé dans le bâtiment principal. Cette mesure permet de traiter plus qualitativement les abords des constructions en limitant le stationnement des véhicules à l'air libre.

## d. IMPLANTATION

### ▪ Implantation par rapport aux voies

**Pour la zone UB :** le recul par rapport aux voies dans le cas de la réalisation de piscines non couvertes est réduit à 2 m. En effet, la référence au piscine n'était pas inscrite au règlement et un recul de 5 m de la voie pour une piscine non couverte n'est pas justifié.

La formulation concernant les ouvrages techniques et les installations est adaptée.

Des implantations différentes étaient prévues pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Depuis une réforme récente, cet élément est applicable même s'il n'est pas inscrit au règlement. Pour alléger le règlement ce paragraphe est retiré.

**Pour la zone N :** le PLU permet, pour les constructions existantes, implantées à une distance inférieure au retrait imposé, que les extensions soient implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Cependant, dans le cas où le bâtiment n'est pas parallèle à la voie, le recul pouvait être réduit, ce qui ne correspondait pas à l'objectif initial.

Afin d'éviter que l'espace entre les bâtiments existants et la voie ne soit réduit dans le cas d'extension du bâtiment, il sera précisé « Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants **à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport à la voie concernée.** »

### ▪ Implantation par rapport aux limites

**Pour la zone UB :**

Le premier alinéa de l'article, la rédaction sera clarifiée sans en changer le sens.

- La phrase suivante : « Elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus » sera retirée car l'instruction devient difficile dans ces cas là.
- Les règles d'implantation de constructions en limite de propriété seront complétées afin de permettre des constructions dans une bande de 3 m, sur une longueur de 15 m maximum à condition que la hauteur soit limitée à 3 m à l'égout et 4 m au faîtage. Cela permet de densifier le bâti sans créer de gêne avec le voisinage.

## e. HAUTEUR

Les règles concernant l'implantation en limite ayant été modifiées en imposant une hauteur spécifique, l'article concernant les hauteurs de la zone UB doit être mis en cohérence

Il sera donc ajouté à l'article Hauteur : *La hauteur des constructions implantées sur limite séparative ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.*

## **f. LES OCCUPATIONS ADMISES EN ZONE D'ACTIVITES**

- **Installations classées :**

La zone U1a interdisait les nouvelles installations classées, la commune souhaite lever cette interdiction qui peut empêcher certaines activités de s'implanter.

La seule distinction entre le secteur U1a et la zone U1 était l'autorisation ou non des installations classées. Ce secteur sera donc retiré.

- **Les habitations :**

Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées au bâtiment d'activités et de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Malgré ces restrictions, la commune se confronte à un problème de conflit d'intérêt entre l'habitat et l'activité. Pour éviter l'augmentation du nombre de logement dans les zones d'activités qui nuisent également au transfert des activités, les nouvelles habitations seront interdites dans les zones Ui et AUai.

# 3. LA PIÈCE MODIFIÉE

## A. PIÈCE ECRITE MODIFIEE

La pièce écrite modifiée compose le volet n° 2 du présent dossier de modification :

→ **Pièce : Règlement**

- **Article UA9** (page 12)

**Article UA 9 du PLU actuel** : Non réglementée.

### Nouvelle rédaction :

- Dans le secteur UAm, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- Dans les secteurs UA, l'emprise au sol des constructions, à l'exception des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain support.

- **Article UA11- 4°** (page 14)

**Article UA 11 – 4° du PLU actuel** :

(...)

#### **4) Local à ordures ménagères**

L'emplacement pour le local poubelle à ordures ménagères sera obligatoirement aménagé en dehors des voies publiques sur la partie privée.

### Nouvelle rédaction :

Suppression de cet alinéa.

## ▪ Article UA12 (page 14)

### Article UA 12 du PLU actuel :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective à raison de 1 place par logement.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

. l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Autres possibilités si les précédentes ne sont pas réalisables :

. l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

. le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### Nouvelle rédaction :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective à raison :

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- SHON inférieure à 25 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- SHON de 25 m<sup>2</sup> ou plus : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON soit :

SHON	25 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 249 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	... par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

### **50 % de ces places doivent être réalisées dans le bâtiment principal.**

Toutefois en cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment motivée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

- soit de l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de remplir les conditions susmentionnées, le bénéficiaire du permis sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

## ▪ ARTICLE U.B 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (pages 17,18)

### Article UB 2 du PLU actuel :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Dans les secteurs UBa et UBb : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes à condition de ne pas excéder 250 m2 de SHON au total (existant et extension).

- Dans le secteur UBc : ne sont autorisés que les campings caravanning dans ce secteur.

#### - Dans le secteur UBI :

. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités sportives, de loisirs et de détente.

. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage de la zone.

. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs autorisées.

#### - Dans le secteur UBm :

. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires.

. Les constructions à usage d'activités et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités militaires.

. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités militaires.

#### - Dans le secteur UBv :

. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome civil.

. Les constructions à usage d'activités et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome civil.

. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aérodrome.

### Nouvelle rédaction :

A la suite de cet article, l'alinéa suivant est ajouté

Les opérations de constructions doivent respecter la proportion de logements sociaux imposée au titre l'article L123-1-16° pour les secteurs identifiés au plan de zonage.

▪ **Article UB 6 – implantation par rapport aux voies (page 20)**

**Article UB 6 du PLU actuel :**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques : routes départementales et voies communales	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

- Des implantations différentes sont admises dans une bande de 0 à 5 mètres dans les cas suivants :

. pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.

. quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

**Nouvelle rédaction :**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Voies publiques : routes départementales et voies communales	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Voies privées ouvertes à la circulation publique	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Chemins piétons et cyclables	- Néant.

– Des implantations différentes sont admises dans une bande de 0 à 5 mètres dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- **les piscines non couvertes sont autorisées à s'implanter à une distance de 2 mètres au minimum de l'alignement**

- **pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

▪ **Article UB 7 : par rapport aux limites séparatives (page 21)**

**Article UB 7 du PLU actuel :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants si :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Cette disposition s'applique également aux lotissements déjà réalisés ayant moins de 10 ans à la date de la demande d'autorisation de construire, dans les conditions du L442-10 du Code de l'Urbanisme.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles concernent des équipements publics.

Les extensions de bâtiments existants ou constructions annexes ne respectant pas le recul mentionné ci-dessus, sont autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.

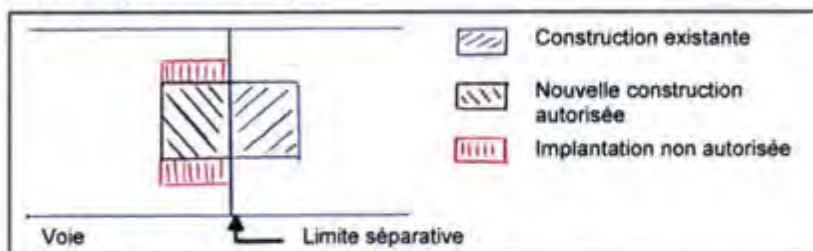
- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 4,5 m.

**Nouvelle rédaction :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants si :

- leur hauteur, dans une bande de 3m à compter de la limite séparative, n'excède pas 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au faîtage, et si d'autre part le linéaire total du bâti implanté en limite séparative n'excède pas 15 mètres de longueur par limite séparative.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin et en respectant le même linéaire d'implantation sans débord ni redent. (cf croquis ci-dessous).



Les extensions de bâtiments existants ou constructions annexes ne respectant pas le recul mentionné ci-dessus, sont autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines non couvertes sont autorisées à s'implanter à une distance de deux mètres au minimum des limites séparatives.

### ▪ Article UB 9 (page 22)

#### Article UB 9 du PLU actuel :

- Non réglementée.

#### Nouvelle rédaction :

L'emprise au sol des constructions, à l'exception des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif, ne peut dépasser 50% de la superficie du terrain support.

### ▪ Article UB 10 (page 22)

#### Article UB 10 du PLU actuel :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

. 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse.

. 13 m pour les autres constructions.

- La hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4,5 m quelle que soit la nature de la construction.

- Les prescriptions du précédent alinéa ne s'applique pas dans le secteur UBf et pour les équipements publics.

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

#### Nouvelle rédaction :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

. 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse.

. 13 m pour les autres constructions.

La hauteur des constructions implantées sur limites séparatives ne doit pas dépasser 3.00 m à l'égout du toit et 4.00 m au faîtage.

Les prescriptions du précédent alinéa ne s'applique pas dans le secteur UBf et pour les équipements publics.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

## ▪ Article UB 12 (pages 23 à 25)

### Article UB 12 du PLU actuel :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Il est exigé au minimum :**

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

- Maisons individuelles : 2 places par logement.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements. (...)

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON.

**Pour les constructions à usage commercial :**

- si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

**Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration, activités de traiteur :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés, atelier de préparation).

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

. l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Autres possibilités si les précédentes ne sont pas réalisables :

. l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

. le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### Nouvelle rédaction :

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Ainsi il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- SHON inférieure à 25 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- SHON de 25 m<sup>2</sup> ou plus : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON soit :

SHON	25 à 49 m <sup>2</sup>	50 à 99 m <sup>2</sup>	100 à 149 m <sup>2</sup>	150 à 199 m <sup>2</sup>	200 à 249 m <sup>2</sup>	250 à 299 m <sup>2</sup>	... par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

**50 % de ces places doivent être réalisées dans le bâtiment principal.**

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements. (...)

**50 % de ces places doivent être réalisées dans le bâtiment principal.**

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON

**Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON

**Pour les constructions à usage hôtelier :** 1 place par chambre

**Pour les constructions à usage d'équipement collectif :** non réglementé

**Modalités d'application :**

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

**Toutefois** en cas d'impossibilité architecturale ou technique **dûment motivée** d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

. soit l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

. ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de remplir les conditions susmentionnées, le bénéficiaire du permis sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

## ▪ Article UI 2 (page 28)

### Article UI 2 du PLU actuel :

- Les habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone ne sont autorisées qu'à la condition d'être intégrées au bâtiment d'activités et de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Dans le secteur UIb :
  - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au stockage, au conditionnement, à la transformation, à la commercialisation des céréales.
  - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'agrofourniture des exploitations agricoles.
  - Les locaux administratifs nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
  - Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés dans la zone.

### Nouvelle rédaction :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Dans le secteur UIb :
  - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au stockage, au conditionnement, à la transformation, à la commercialisation des céréales.
  - Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'agrofourniture des exploitations agricoles.
  - Les locaux administratifs nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
  - Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires aux constructions ou aux aménagements autorisés dans la zone.

- **Articles UI 4: paragraphe Assainissement des eaux usées : de toutes les zones** (pages 10, 19, 30, 39, 46, 54, 64, 74, 82)

**La partie 'Assainissement des eaux usées' de l'article 4 de toutes les zones au PLU actuel**

*Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*

#### **Nouvelle rédaction :**

*Toute construction **régulièrement autorisée** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Article AU 2 du PLU actuel :**

*Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :*

*Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.*

*Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.*

*L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante.*

*Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m<sup>2</sup>.*

*Le changement de destination à vocation d'habitat d'anciens bâtiments agricoles dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux après la réalisation de l'assainissement collectif.*

*La reconstruction après sinistre.*

#### **Nouvelle rédaction :**

A la suite de cet article, l'alinéa suivant est ajouté

Les opérations de constructions doivent respecter la proportion de logements sociaux imposée au titre l'article L123-1-16° pour les secteurs identifiés au plan de zonage.

## ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (pages 52,53)

- 1) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :
- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :
    - l'habitation
    - les commerces, bureaux, services, équipements
    - les annexes fonctionnelles des constructions autorisées avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
    - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SHON existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
  - Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 2) Conditions :
- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
    - La zone est urbanisée en tenant compte des dispositions particulières d'aménagement.
    - Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
      - opération d'une superficie minimale de 10.000 m<sup>2</sup> ou constituant le solde de la zone.
  - L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

### Nouvelle rédaction :

A la suite de cet article, l'alinéa suivant est ajouté

L'opération doit respecter la proportion de logements sociaux imposée au titre l'article L123-1-16° pour les secteurs identifiés au plan de zonage.

### ▪ Articles AUa 12, (pages 58-59)

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum :
  - Pour les constructions à usage d'habitation :
    - Immeubles collectifs : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
    - Maisons individuelles : 2 places par logement.
    - Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
    - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  - Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Pour les constructions à usage commercial :
    - si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
    - si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
  - Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
    - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).
- Modalités d'application :**
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
  - En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

### Nouvelle rédaction :

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Sont exigées au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- SHON inférieure à 25 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- SHON de 25 m<sup>2</sup> ou plus : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON soit :

SHON	25 49 m <sup>2</sup>	50 99 m <sup>2</sup>	100 149 m <sup>2</sup>	150 199 m <sup>2</sup>	200 249 m <sup>2</sup>	250 299 m <sup>2</sup>	par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	6	1 place supplémentaire

50 % de ces places doivent être réalisées dans le bâtiment principal.

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).

- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements. (...)

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 35 m<sup>2</sup> de SHON

**Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON

**Pour les constructions à usage hôtelier :** 1 place par chambre

**Pour les constructions à usage d'équipement collectif :** non réglementé

**Modalités d'application :**

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

**Toutefois** en cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment motivée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places exigées par le présent article, le bénéficiaire de l'autorisation devra justifier :

- soit l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

- ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut de remplir les conditions susmentionnées, le bénéficiaire du permis sera tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

## ▪ Articles AUai 2, (page 62)

1) Sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
  - . artisanal
  - . industriel
  - . d'entrepôts
  - . commercial
  - . de bureaux
  - . d'hôtellerie.
- Les équipements publics et collectifs
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment principal et dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Nette de 50 m<sup>2</sup>.

### Nouvelle rédaction :

1) Sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
  - . artisanal
  - . industriel
  - . d'entrepôts
  - . commercial
  - . de bureaux
  - . d'hôtellerie.
- Les équipements publics et collectifs
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## B. PIECES GRAPHIQUES MODIFIEES

L'ensemble des plans est modifié :

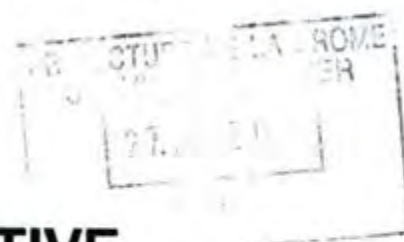
- plan 01 : Zonage : 1/7500
- plan 02 : Zonage agglomération : 1/2500
- plan 03 : Zonage Les hameaux : 1/2500
- plan 04 : Zonage Centre : 1/1000



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# Révision Simplifiée n° 4

**CORRECTION D'UNE  
ERREUR MATERIELLE  
Hameau des Bérards**



## 1 – NOTICE EXPLICATIVE

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

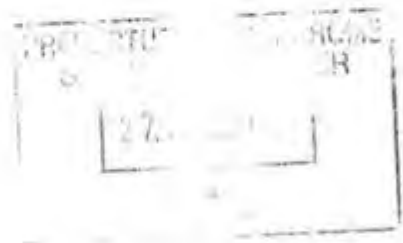
Le Maire



# SOMMAIRE

---

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE .....	2
2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE .....	3
3 LES PIÈCES MODIFIÉES .....	5



# 1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHABEUIL dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du 19 Décembre 2005 et modifié le 28 Février 2008. La modification n°2 et trois autres révisions simplifiées sont en cours.

Par délibération du 2 décembre 2008 la Commune a décidé de procéder à une cette révision simplifiée du P.L.U. afin de rectifier une erreur matérielle.

L'erreur constatée vient d'un classement en zone agricole d'une habitation n'ayant jamais eu de vocation agricole, qui aurait du être intégrée à la zone urbaine du hameau des Bérards.

Dans la mesure où la modification envisagée consiste à réduire une zone agricole A, la seule solution possible est la révision du PLU de CHABEUIL.

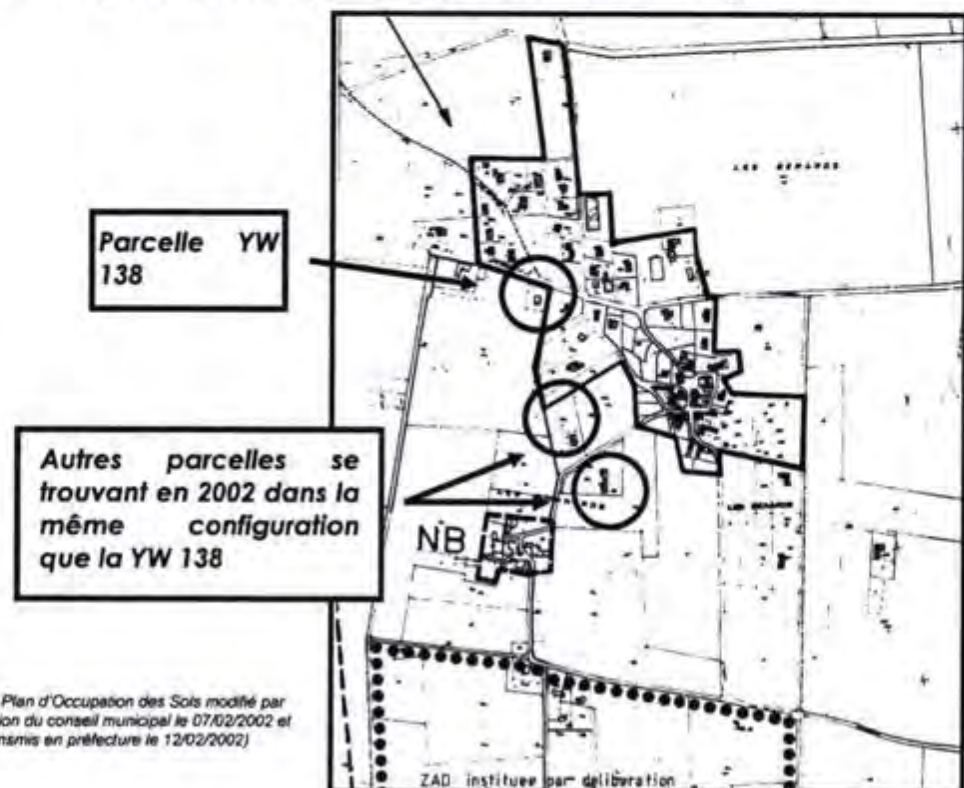
Cette révision ayant pour seul objectif de rectifier une erreur matérielle, cette révision peut être réalisée selon la procédure de révision simplifiée. Procédure prévue par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123.19 du Code de l'urbanisme.

**L'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme) devra être préalablement obtenu.**

## 2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

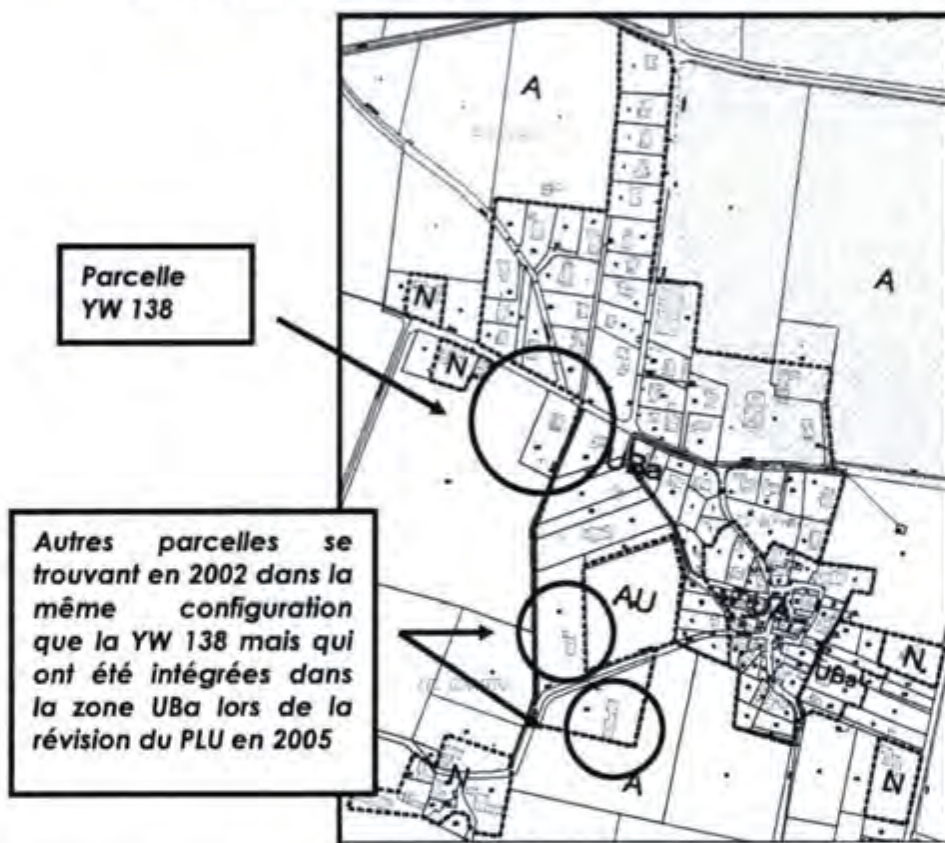
### A) CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19/12/2005, la parcelle cadastrée section YW 138 était classée au plan d'occupation des sols (modifié par délibération du conseil municipal le 07/02/2002 et transmis en préfecture le 12/02/2002) en zone A (agricole) alors qu'elle supporte une maison d'habitation qui ne constitue pas le siège d'une exploitation agricole.



Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme révisé le 19/12/2005 et conformément aux objectifs municipaux en matière de planification des sols, le cabinet d'études avait retravaillé le PLU afin de proposer un zonage pour le hameau des Bérards qui englobe dans une certaine continuité les propriétés bâties dans la zone UBa.

Or ce zonage révisé a omis de reclasser la parcelle cadastrée YW 138 dans le secteur urbanisé à proximité immédiate duquel elle se situe, contrairement à ce qui fut fait pour les autres parcelles (cerclees en vert).



(source : Plan Local d'Urbanisme révisé par délibération du conseil municipal le 19/12/2005, modifié le 28/02/2008)

Cette erreur matérielle a été constatée suite au dépôt par le propriétaire du bien d'une déclaration préalable pour la construction d'une extension sur laquelle la commune a dû s'opposer.

## B) LA REVISION SIMPLIFIEE

La révision simplifiée va donc consister à intégrer la parcelle à la zone urbaine du hameau. La modification du PLU menée en parallèle à cette révision simplifiée prévoit un classement du hameau en zone UB (suite au raccordement au réseau d'eaux usées). Cette parcelle sera donc intégrée à la zone UB du hameau.

Une division de la parcelle 138 ayant été effectuée depuis, la parcelle 159 sera également intégrée à la zone UBa.

# 3 LES PIÈCES MODIFIÉES

## A) PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de révision simplifiée :

→ **Rapport de présentation** :

La présente notice sera en outre insérée en préambule au rapport de présentation comme justificatif.

→ **Règlement** : Aucun changement

## B) PIÈCES GRAPHIQUES MODIFIÉES

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée :

Une seule pièce graphique est concernée : **Zonage du P.L.U. au 1/2500 (plan 03)**



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# Révision Simplifiée n° 2

**AMENAGEMENT  
COMMERCIAL  
DU ROND POINT RD 538/68**



### 1 – NOTICE EXPLICATIVE

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

Le Maire



# SOMMAIRE

---

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE .....	2
2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE .....	3
Maintenir et Renforcer l'activité Commerciale sur la commune .....	4
3 CONTENU DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE .....	5
4 LES PIÈCES MODIFIÉES .....	5



# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHABEUIL dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du 19 Décembre 2005 et modifié le 28 Février 2008. La modification n°2 et trois autres révisions simplifiées sont en cours.

Par délibération du 2 décembre 2008 la Commune a décidé de procéder à une cette révision simplifiée du P.L.U. afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des abords nord ouest du rond point de la déviation de la RD 538, sous forme d'activités commerciales.

L'extension envisagée se situe en zone agricole au PLU.

La réglementation de cette zone ne permet pas d'y autoriser la construction d'activités commerciales. Il est nécessaire d'étendre la zone UI destinée aux activités.

Dans la mesure où la modification envisagée consiste à réduire une zone agricole la seule solution possible est la révision du PLU de CHABEUIL.

Cette révision ayant pour seul objectif de permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général pour la Commune de CHABEUIL, cette révision peut être réalisée selon la procédure de révision simplifiée. Procédure prévue par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123.19 du Code de l'urbanisme.

**L'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme) devra être préalablement obtenu.**

## 2

# PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

## A) AMENAGEMENT COMMERCIAL

La commune dispose d'un terrain situé aux abords du rond point ouest de la déviation de la RD538. Ce terrain actuellement engazonné et entretenu par la commune sans néanmoins être affecté à l'usage du public ou à l'agrément paysager, est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone agricole.

Dans ce cas particulier ce zonage est une destination plus par défaut qu'une nécessité de protéger la valeur agronomique de ce terrain.

La commune souhaite désormais valoriser ce tènement afin d'y accueillir une surface de vente de produits issus de l'agriculture biologique. Sa proximité quant aux accès routiers et sa situation, à la marge du paysage agricole de la plaine de Valence d'où est issu le groupement d'agriculteurs « bio » pressenti, correspondent à la destination du projet.

### Les principaux impacts du projet :

#### 1- Impact paysager

Le bâtiment de 270 m<sup>2</sup> sera installé en fond de parcelle. Un parc paysager à l'avant mettra en scène les fruits et légumes à travers un potager / verger d'agrément. Cet espace étant compris dans une zone urbanisée (à l'ouest des habitations, à l'est et au sud la zone d'activités), le recul de la déviation ne s'applique pas. Néanmoins, le projet préserve un recul de 50 m de la RD 538.

#### 2- La circulation des véhicules

L'accès des véhicules se fait par la voie communale n°1 depuis le rond point situé à l'intersection de la rocade D538, de la D68 et de l'avenue de Valence.

#### 3- L'activité agricole et forestière

Les terrains concernés ne sont pas utilisés par l'activité agricole puisqu'ils sont engazonnés et entretenus par la commune.

#### 4- Le milieu Naturel

**Territoire communal :** Le site d'étude n'est pas concerné par le périmètre de protection d'une Zones Naturelles d'Intérêts Faunistique et Floristique.

**Végétation :** Le site du projet est engazonné et bordé par des routes de grand trafic. La végétation naturelle y est peu présente. En conséquence, la faune sauvage y est assez peu présente.

**L'eau :** L'eau est fournie par le réseau d'eau potable de la commune. L'augmentation de la consommation d'eau potable sera relativement faible, et n'affectera en rien la ressource, qui est le réseau communal.

**Gestion des eaux usées :** La zone n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Un système d'assainissement autonome adapté devra être réalisé. L'impact sur l'environnement sera nul vu que le bâtiment comportera seulement des sanitaires pour les employés. Un assainissement autonome, adapté à la situation et à la nature des terrains, est possible. (information transmise par Véolia au titre du SPANC Service Public d'Assainissement Non Collectif – mars 2009 : cf copie jointe).

### B) INTERET COMMUNAL ET GENERAL

**Maintenir l'activité commerciale sur la commune et aménager l'entrée de ville**

La commune souhaite valoriser ce tènement afin d'y accueillir une surface de vente de produits issus de l'agriculture biologique. Ce projet permettra de diversifier l'offre commerciale avec l'implantation d'un groupement d'agriculteurs « bio ».

### C) LA REVISION SIMPLIFIEE

Le terrain nécessaire pour l'implantation de cette activité est actuellement classé en zone agricole (A) du PLU. Le règlement de cette zone ne permet pas l'implantation d'une activité commerciale.

La révision simplifiée va donc consister en l'extension de la zone Uic qui autorise les activités économiques (avec un assainissement autonome). Cette extension engendrera une réduction très minime de la zone agricole (0,2 ha environ).



(source : PLU révisé par délibération du CM  
le 19/12/2005, modifié le 28/02/2008)

## 3

# CONTENU DE LA RÉVISION

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

### A) EXTENSION DE LA ZONE Ui

Classement de parcelles d'une partie de la zone A en Ui. Un secteur spécifique est créé où l'assainissement autonome est imposé. Cette extension concerne la parcelle XK 252 et couvre environ 0,2 ha.

### B) MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION

**En préambule :** La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la révision simplifiée du PLU.

## 4

# LES PIÈCES MODIFIÉES

### A) PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de révision simplifiée :

→ **Rapport de présentation :**

La présente notice sera en outre insérée en préambule au rapport de présentation comme justificatif.

→ **Règlement :** Création d'un secteur Uic : pages 27, 30

### B) PIÈCES GRAPHIQUES MODIFIÉES

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée :

Une seule pièce graphique est concernée : **Zonage du P.L.U. au 1/2500 (plan 02)**



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# Révision Simplifiée n° 2



**AMENAGEMENT  
COMMERCIAL  
DU ROND POINT RD 538/68**

## 4 – PRESENTATION DU PROJET

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

Le Maire





### **CONSTRUCTION DU MAGASIN DE PRODUCTEURS COURT CIRCUIT**

Les gouvernaux, 26120 Chebeuil

Esquisse de projet - janvier 2009

Maitrise d'oeuvre : Association court circuit, 15 rue Bozon, 26120 Chebeuil

Etude du projet : Chloé Dautrey architecte, rue de l'église, 26160 Pont de Barret



Construction du magasin "court circuit" - les Gouverneux, 26120 CHABEUIL - Esquisse de projet -  
Maître d'œuvre: Association court circuit- plan de situation - cadastre - janvier 2009

Chloé Dautrey architecte  
26160 Pont de Berret  
dautrey.chloe@voila.fr



1 - vue du site depuis le D66



2 - vue du site depuis le rond point



3 - vue sur le rond point et la ZAC les gouvernaux depuis le site



4 - vue du site depuis le parking de covoiturage

## NOTICE PAYSAGERE

Court circuit est une association constituée d'agriculteurs biologiques regroupés afin de créer un lieu de vente en direct. Le siège social est situé 15 rue Bonzon, 26120 Chebeuil. Cette association projette la construction d'un magasin sur la parcelle 252 section XK, route communale n°1 au lieu dit les Gouvernaux, sur la commune de Chebeuil. Cette parcelle de 1979m<sup>2</sup> appartient actuellement à la mairie de Chebeuil qui souhaite la rendre constructible afin d'y installer ce commerce.

### LE TERRAIN : ACCES ET SITUATION

La parcelle 252 se situe sur la commune de Chebeuil, au lieu dit les gouvernaux, en bordure de la Zone Artisanale et Commerciale « les Gouvernaux ».

Elle est desservie par la route communale n°1 depuis le rond point situé à l'intersection de la rocade D538, de la D68 et de l'avenue de Valence.

La parcelle, bordée à l'est d'un fossé bétonné, est accessible par la route communale dans sa partie Nord.

### LE PROGRAMME

il s'agit de la construction d'un magasin de producteurs comportant :

- Un bâtiment de 270m<sup>2</sup> : 63m<sup>2</sup> de stockage, bureaux, sanitaires et 207m<sup>2</sup> de surface commerciale.
- Un parc paysager
- Des stationnements

### LE PROJET

Le magasin sera installé en fond de parcelle, hors de la zone non constructible à 50 mètres de l'axe de la rocade D538.

Ainsi, adossé au nord, le commerce s'ouvrira largement vers le Sud : la zone commerciale et le rond point d'où il est visible.

Tout autour du bâtiment, une bande d'au moins 5m sera laissée libre conformément au PLU.

En façade nord, cette bande sera élargie à 7m afin d'aménager une entrée de service pour l'approvisionnement.

En façade Est, la bande atteindra 11m afin d'accueillir les stationnements visiteurs ainsi qu'une circulation piétonne sécurisée. En tout, onze places seront proposées dont une accessible aux handicapés.

Trois places réservées aux producteurs seront aménagées au bout de l'allée de service en façade nord.

Le bâtiment sera composé de trois façades en ossature bois, remplissage paille et finition à la chaux naturelle, et d'une toiture en bac acier gris bleu. Ainsi, le magasin vient se nicher au creux de ces mur épais et protecteurs.

Au sud, la façade sera au contraire entièrement ouverte : cherchant la visibilité, accueillante, et invitant à entrer. Elle est

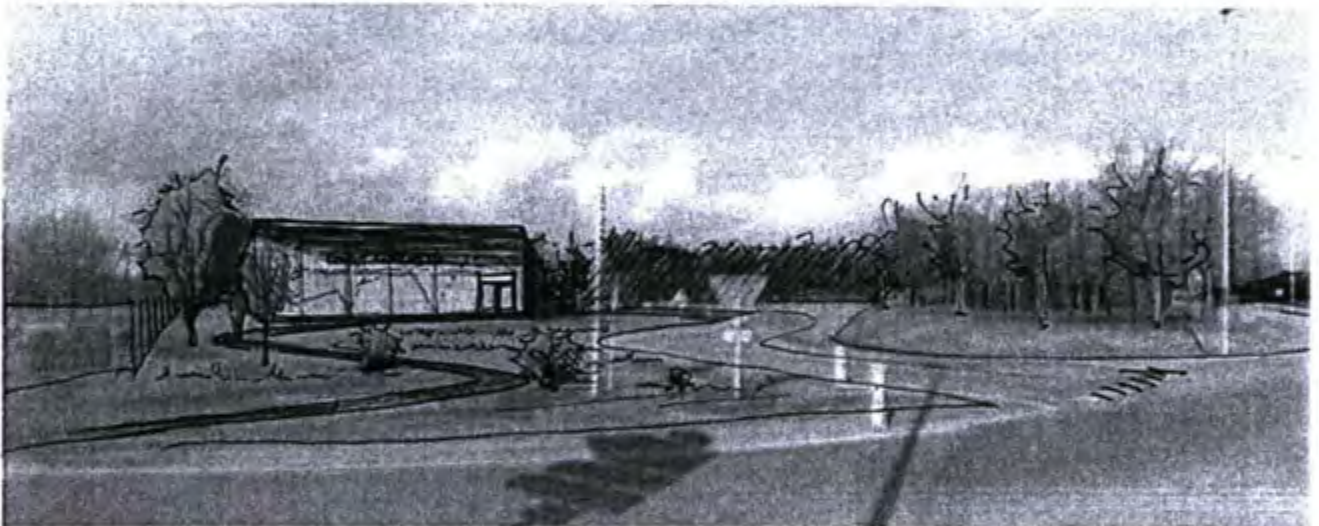
pensée comme un élément signalétique : visible depuis la route, c'est une façade enseigne qui laisse filtrer la lumière de l'intérieur à la nuit tombée. Elle sera composée de panneaux de verre ou plexyglass translucide sur une ossature bois. Des brises soleil en bois protégeront de la surchauffe en été.

Le parc paysager à l'avant mettra en scène les fruit et légumes à travers un potager/verger d'agrément. Il guidera les piétons, vélos et voitures du rond point vers l'entrée du magasin, grâce à l'implantation d'arbres et la mise en place d'un

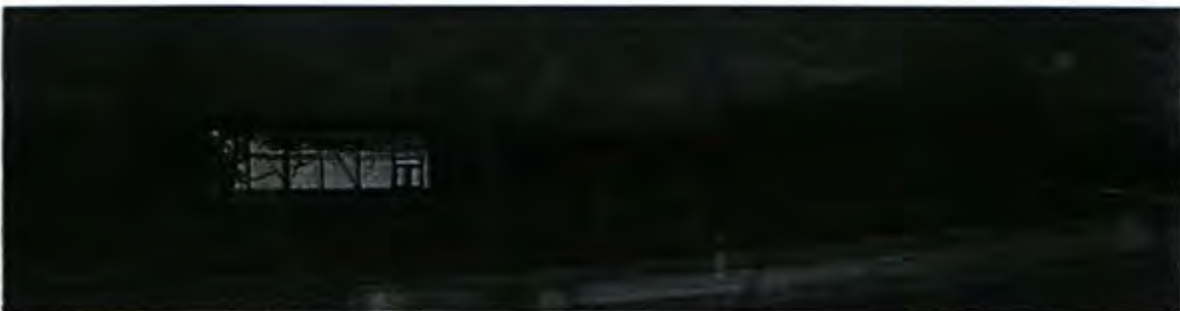
chemin piétonnier et cyclable naissant au bord de la D68.



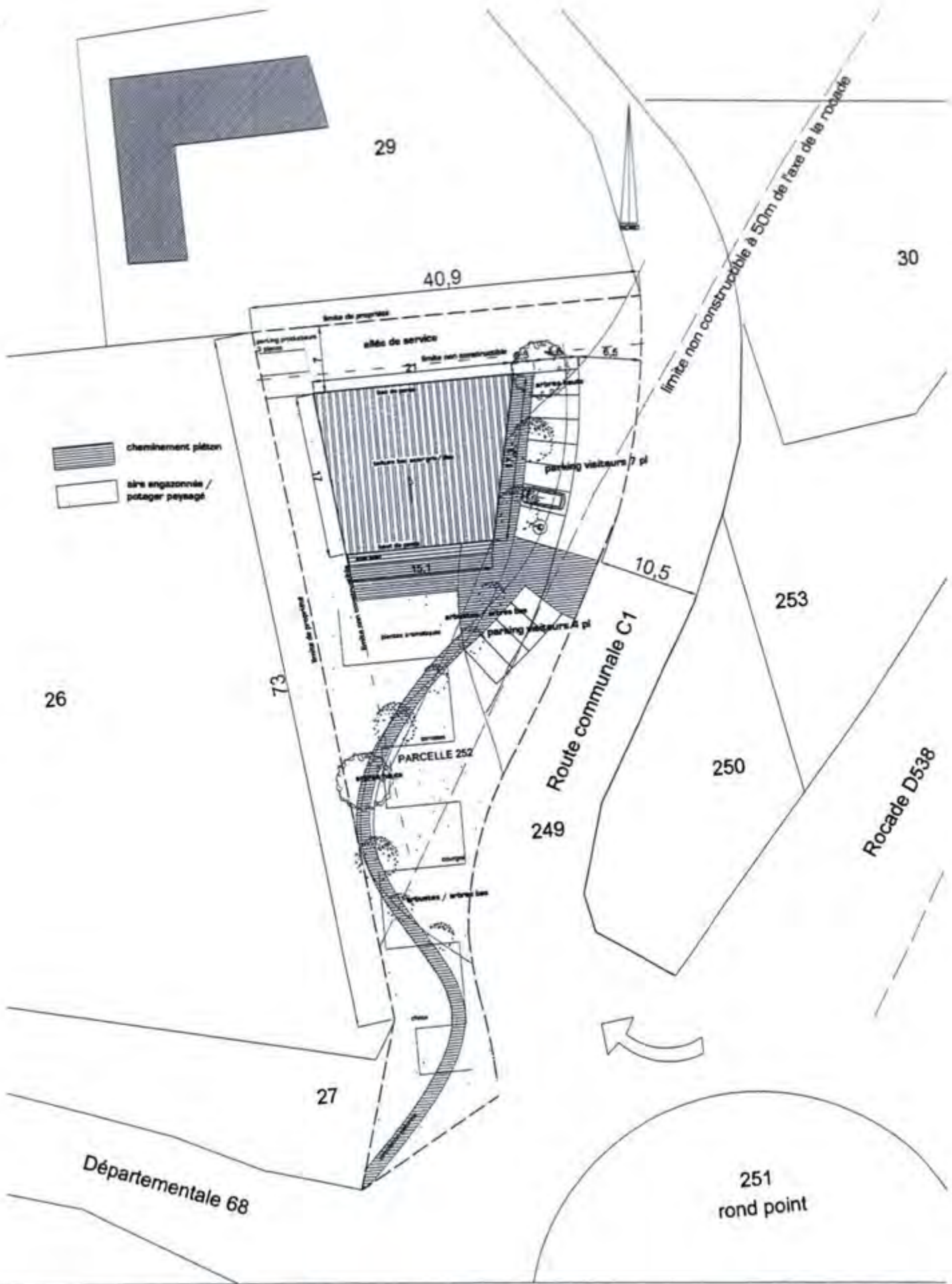
vue depuis le rond point



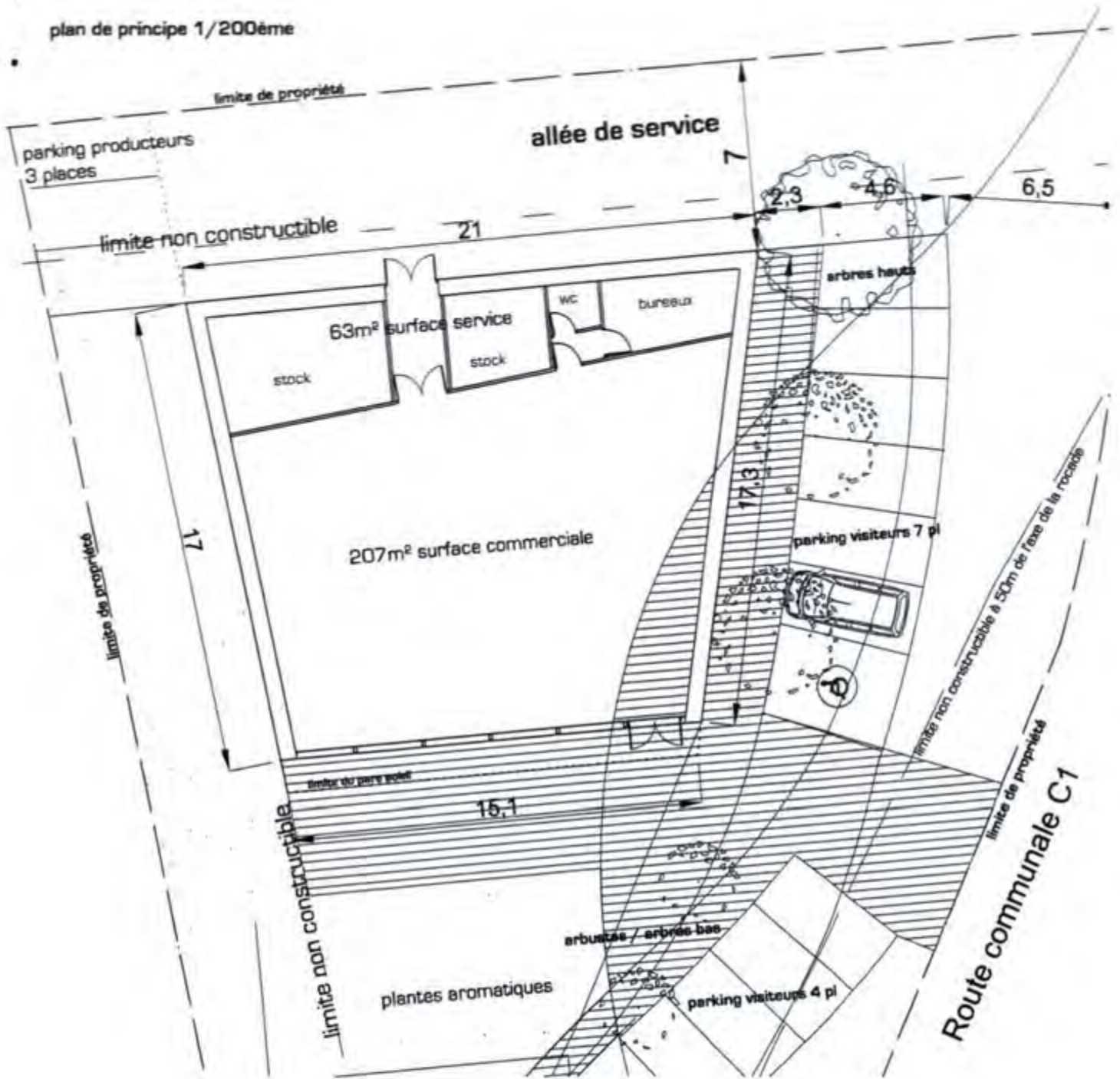
insertion paysagère



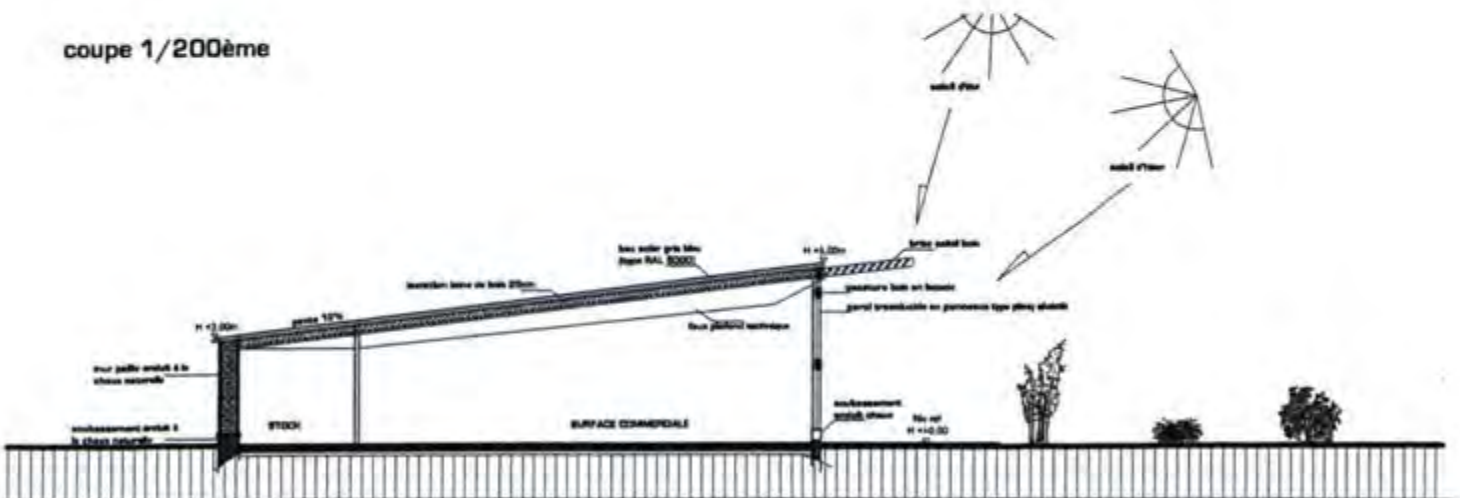
insertion - nuit

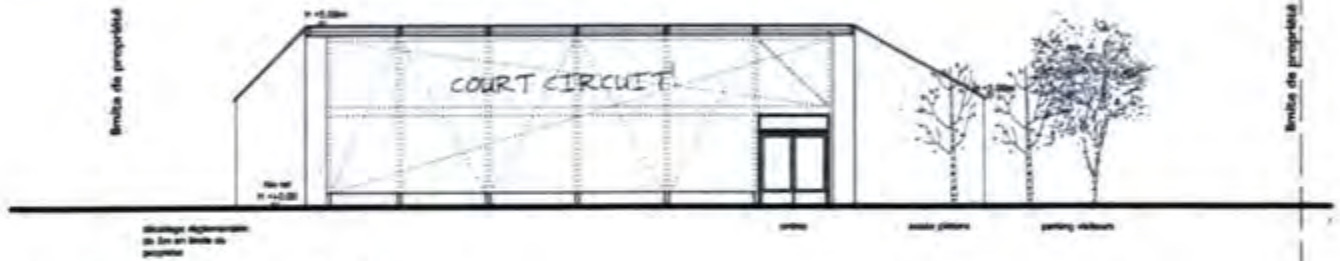


plan de principe 1/200ème

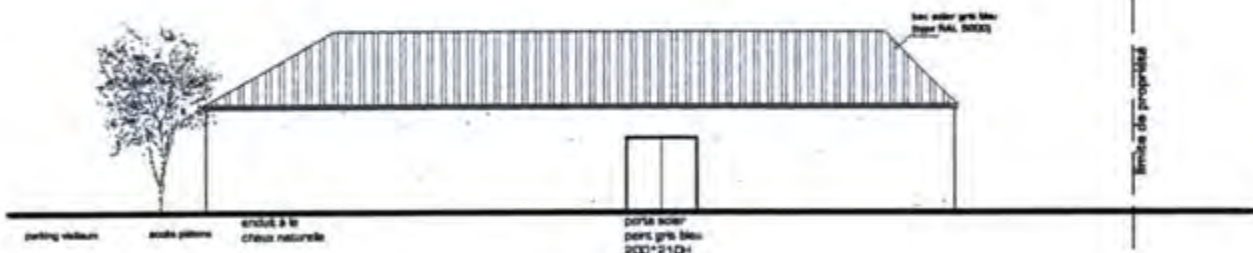


coupe 1/200ème

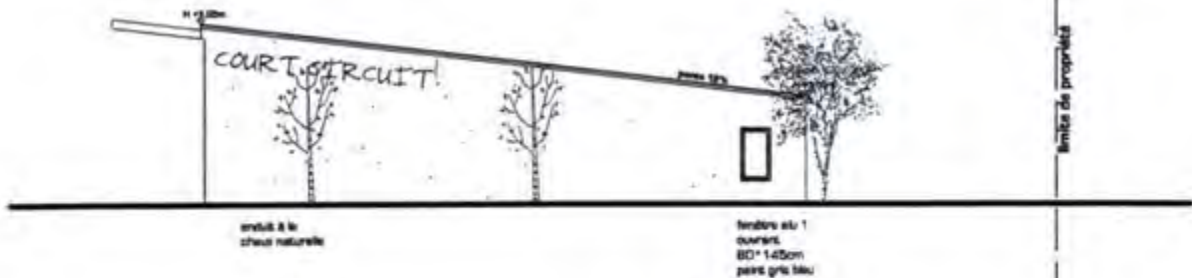




elevation principale - sud 1/200ème



elevation nord 1/200ème



elevation est 1/200ème



elevation ouest 1/200ème



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# Révision Simplifiée n° 1



## EXTENSION DE LA SCIERIE MICHELARD



## 1 – NOTICE EXPLICATIVE

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

Le Maire



# SOMMAIRE

---

<b>1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>3</b>
Maintenir et Renforcer l'activité économique sur la commune.....	6
<b>3 CONTENU DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>7</b>
<b>4 LES PIÈCES MODIFIÉES .....</b>	<b>8</b>



# 1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CHABEUIL dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du 19 Décembre 2005 et modifié le 28 Février 2008. La modification n°2 et trois autres révisions simplifiées sont en cours.

Par délibération du 2 décembre 2008 la Commune a décidé de procéder à une cette révision simplifiée du P.L.U. afin de permettre l'extension de la scierie MICHELARD. Celle-ci est située au sud de Chabeuil, le long de la RD 538, au lieu-dit Monthieu, en zone Nb du PLU actuel.

L'extension envisagée se situe :

- en zone agricole au PLU, pour la partie nord
- en zone naturelle au PLU, pour la partie sud.

La réglementation de ces zones ne permet pas d'y autoriser l'extension d'activités économiques.

Pour réaliser cette extension de la scierie, il est nécessaire d'étendre le secteur Nb ayant pour vocation la gestion des activités existantes. Mais afin d'éviter de poursuivre la logique de pastillage, un classement en zone Ui serai plus cohérent.

Dans la mesure où la modification envisagée consiste à réduire une zone agricole A et une zone naturelle, la seule solution possible est la révision du PLU de CHABEUIL.

Cette révision ayant pour seul objectif de permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général pour la Commune de CHABEUIL, cette révision peut être réalisée selon la procédure de révision simplifiée. Procédure prévue par le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123.19 du Code de l'urbanisme.

**L'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme) devra être obtenu.**

## 2

## PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE



### A) EXTENSION DE L'ENTREPRISE MICHELARD

La scierie MICHELARD créée par M. Georges MICHELARD en 1952 est implantée sur son site actuel, lieudit MONTHIEU face à la RD538 depuis 1968. Elle emploie 9 salariés.

Son activité se développe sur deux productions :

- la transformation des grumes achetées dans les massifs forestiers voisins ;
- le négoce de bois et dérivés.

Depuis cinq ans, dans une démarche de développement durable, l'entreprise a décidé de valoriser ses sous-produits (sciures, délignures, copeaux). Elle s'est lancée dans la production de bois broyé (certifié chaleur bois qualité plus) pour chaudières automatiques.

Pour ce faire, la réalisation d'un nouveau bâtiment de stockage des plaquettes vendues pendant la saison de chauffe est indispensable. Ce projet est subventionné par l'ADEME, le conseil général de la Drôme et la région Rhône-Alpes.



Vue du Nord

Voie d'accès  
par centre-alée

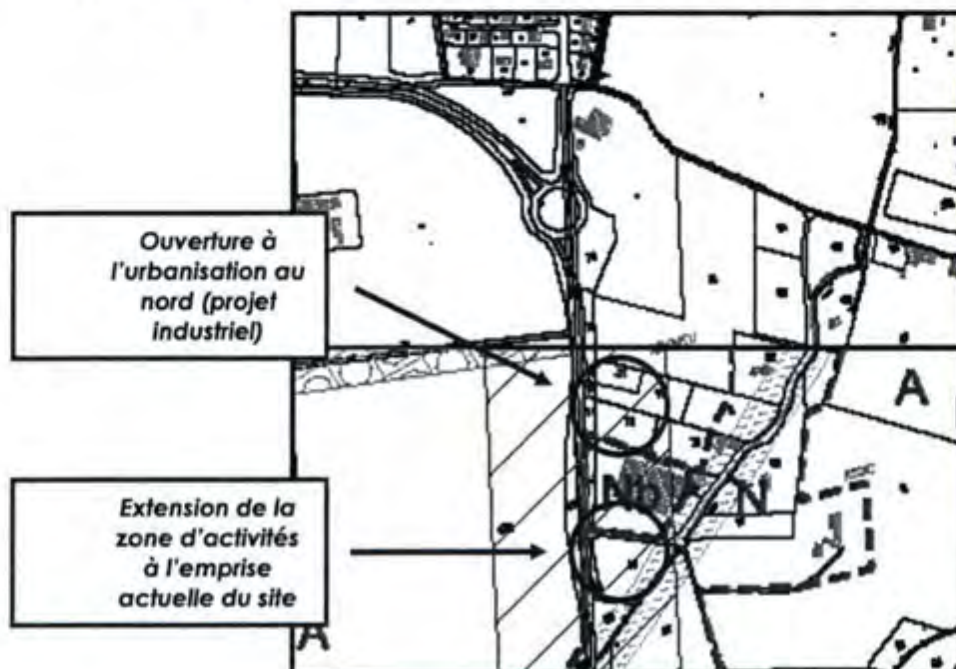
## PHOTOGRAPHIES



Vue du Sud

Or l'entreprise classée pour partie en zone Nb du Plan Local d'Urbanisme n'a plus la possibilité de se développer sans que son terrain situé au Nord, classé en zone agricole, ne soit ouvert à l'urbanisation. L'extension de la zone au sud se justifie puisque la parcelle est actuellement utilisée par l'entreprise.

Cette extension permettra, entre autre, de créer un emploi.



(source : Plan Local d'Urbanisme modifié le 28/02/2008)

### Aspect architectural - Espace vert

Le projet d'extension représentera une surface de 700 m<sup>2</sup> environ destiné au stockage de plaquettes bois : certifié « bois chaleur qualité plus » dans le cadre du développement durable.

La construction serait composée d'un muret en soubassement béton puis d'un bardage bois à clairevoie.

D'une hauteur de 9m au faîtage, il serait largement ouvert sur sa façade Sud coté scierie existante, avec laquelle il serait relié par un appentis plus bas hr 4m, implanté à 4m de la limite EST de la parcelle XR N°73.



PERSPECTIVE SUD : HANGAR A GRANULES

### Les principaux impacts du projet :

#### 1- Impact paysager

La construction, doublée d'une haie végétale en limite de propriété Nord, formerait un écran visuel vis à vis des bâtiments les plus anciens du site. La zone de stockage se situant en coeur d'îlot, elle ne serait plus visible de la RD 538.



INSERTION DANS LE SITE

## 2- La circulation des véhicules

L'accès des véhicules se fait par une contre allée à la départementale 538.

## 3- L'activité agricole et forestière

Les terrains concernés ne sont pas utilisés par l'activité agricole puisqu'ils servent actuellement pour le stockage du bois.

## 4- Le milieu Naturel

**Territoire communal :** Le site d'étude n'est pas concerné par le périmètre de protection d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

**Végétation :** Aucune végétation n'est recensée puisque l'entreprise utilise déjà ces terrains pour le stockage. Les impacts sont mineurs étant donné qu'il ne s'agit que d'une extension de bâtiment sur des terrains déjà utilisés pour du stockage.

**Eaux usées :** Un assainissement autonome, adapté à la situation et à la nature des terrains, est possible. (information transmise par Véolia au titre du SPANC Service Public d'Assainissement Non Collectif – mars 2009 : cf copie jointe).

# B) INTERET COMMUNAL ET GENERAL

## Maintenir et Renforcer l'activité économique sur la commune

La scierie MICHELARD créée par M. Georges MICHELARD en 1952 est implantée sur son site actuel, lieudit MONTHIEU face à la RD538 depuis 1968. Elle emploie 9 salariés.

La municipalité souhaite permettre la réalisation de ce projet, qui permettra de pérenniser et de renforcer cette activité. Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet et du souhait d'une concrétisation rapide, la commune a donc décidé de mettre en œuvre une procédure de révision simplifiée du PLU.

# C) LA REVISION SIMPLIFIEE

Le terrain nécessaire pour l'extension de l'entreprise est actuellement classé :

- au nord en zone agricole (A) du PLU,
- au sud en zone naturelle (N) du PLU.

Le règlement de ces zones ne permet pas l'extension de ce type d'activités.

La révision simplifiée va donc consister en la création d'une zone Uic intégrant la zone Nb (qui autorise la gestion des activités existantes) et les extensions nord et sud permettant la réalisation du projet.

Cette extension engendrera une réduction très minime de :

- la zone agricole (0,38 ha environ)
- la zone naturelle (0,52 ha environ).

# 3

## CONTENU DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

### A) CREATION D'UNE ZONE UIC

Classement de la zone Nb et d'une partie des zones A et N en zone Uic.

L'extension de la zone Nb et son classement en zone Uic concerne les parcelles XR 110, 11, 73 (au nord) et XR 66, 103, 105, 107 (au sud) et couvre environ 0,9 ha.

### B) COMPLEMENT DU REGLEMENT

Un secteur supplémentaire de la zone Ui est créé pour la scierie.

Les articles 4 et 6 seront complétés en précisant pour ce nouveau secteur Uic

- pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport à la voie concernée.
- isolement des constructions H/2 à 4 m minimum des limites séparatives.
- l'assainissement doit être autonome.

### C) MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION

**En préambule ;** La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la révision simplifiée du PLU.

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## A) PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de révision simplifiée :

→ **Rapport de présentation :**

La présente notice sera en outre insérée en préambule au rapport de présentation comme justificatif.

→ **Règlement :**

Création d'un secteur Uic :

- page 27 : présentation des secteurs
- page 30 : article 4-2 : assainissement autonome
- page 31 : article 6 : dans le secteur Uic : pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques ou à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport à la voie concernée.
- page 31 : article 7 : dans le secteur Uic : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## B) PIÈCES GRAPHIQUES MODIFIÉES

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée :

Une seule pièce graphique est concernée : **Zonage du P.L.U. au 1/7500 (plan 01)**



## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

# Révision Simplifiée n° 1



## EXTENSION DE LA SCIERIE MICHELARD



## 4 – PRESENTATION DU PROJET

Vu et annexé  
à la délibération  
du 24/08/2009.

Le Maire



**SCI MICHELARD**

M. Pascal MICHELARD  
QUARTIER MONTHIEU  
26120 CHABEUIL

**EXTENSION SCIERIE**  
**Construction hangar de stockage**

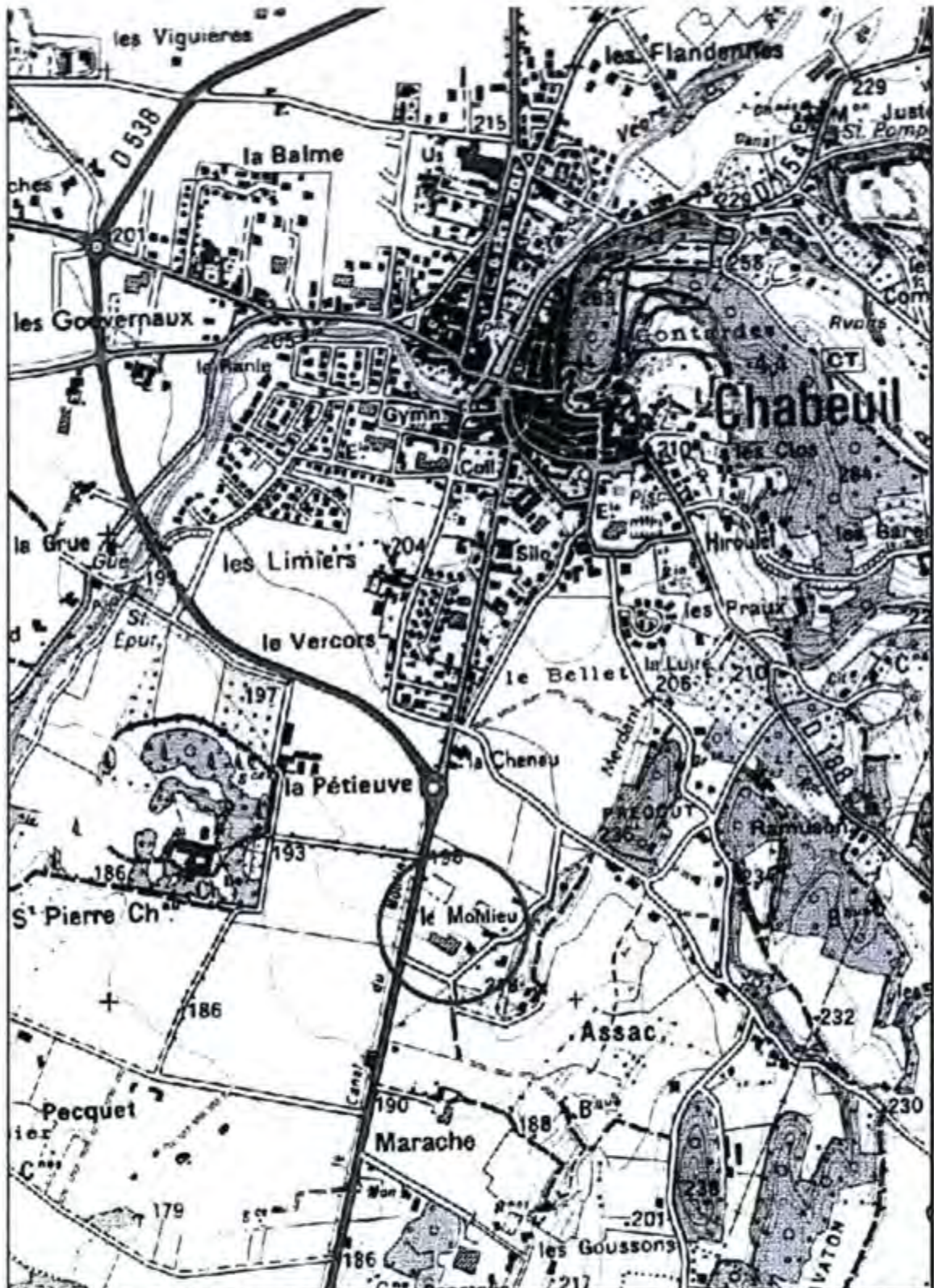
QUARTIER MONTHIEU  
26120 CHABEUIL

**ESQUISSE DE FAISABILITE**

**SECTION XR Parcelles N°68 - 73**

05 JANVIER 2009

O. BALAYN - ARCHITECTE DPLG - TEL ET FAX : 04.75.57.73.60  
540 RUE PIERRE BROSOLETTTE 26800 PORTES LES VALENCE



**PLAN DE SITUATION**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Département :  
DRÔME

Commune :  
CHBEUIL

Section : XR

Echelle d'origine : 1/2000

Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 05/01/2009  
(fuseau horaire de Paris)

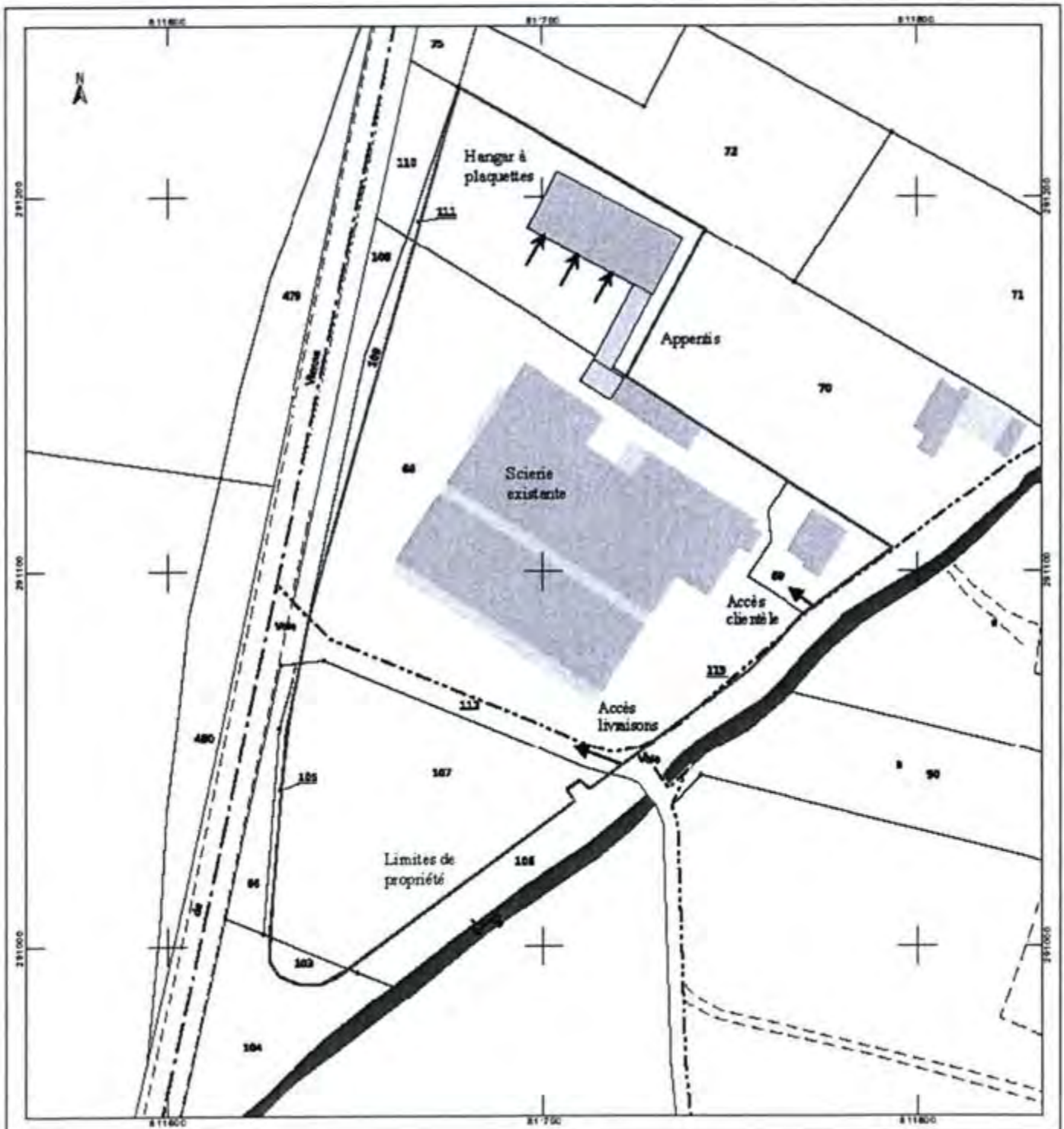
©2007 Ministère du budget, des comptes  
publics et de la fonction publique

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
le Drôme  
15 avenue de Romens BP 2116  
26021 VALENCE CEDEX  
tél. 04-75-79-50-16 fax 04-75-79-51-11  
cfdi.drôme@dirg.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL





Vue du Nord

## PHOTOGRAPHIES



Vue du Sud

Projet d'extension d'un hangar de 700 m<sup>2</sup> environ destiné au stockage de plaquettes bois Certifié « bois chaleur qualité plus » dans le cadre du développement durable.

Nous souhaiterions implanter ce bâtiment dans la zone NORD de notre propriété sur la parcelle XR N°73. Cette parcelle est actuellement classée en zone A du PLU de la commune.

La construction serait composée d'un muret en soubassement béton puis d'un bardage bois à clairevoie. D'une hauteur de 9m au faîtage, il serait largement ouvert sur sa façade Sud coté scierie existante, avec laquelle il serait relié par un appentis plus bas hr 4m, implanté à 4m de la limite EST de la parcelle XR N°73. La construction, doublée d'une haie végétale en limite de propriété Nord, formerait un écran visuel vis à vis des bâtiments les plus anciens du site.

La zone de stockage se situant en cœur d'îlot, elle ne serait plus visible de la RD 538.



PERSPECTIVE SUD : HANGAR A GRANULES



INSERTION DANS LE SITE



# MODIFICATION DU PLU N°1

## 1- Notice explicative

**APPROUVEE LE 28/02/2008**

DÉPOSÉ A LA PRÉFECTURE

LE ... 7 MARS 2008



**1****LE DOCUMENT D'URBANISME  
DE LA COMMUNE**

CHABEUIL dispose d'un P.L.U. approuvé par délibération du 19 Décembre 2005.

La commune envisage de procéder à une modification mineure du document afin :

- De modifier l'alignement de 35 m dans la zone d'activités de la Grue,
- D'autoriser les installations soumises à autorisation et les hôtels dans toutes les zones AUai : entraînant la suppression des deux secteurs (1AUai et AUaih),
- D'ouvrir la zone à urbaniser à vocation d'habitat aux Gouvernaux,
- D'adapter le tracé de l'emplacement réservé S1,
- D'ouvrir la zone à urbaniser à vocation d'activités à La Trésorerie,
- D'ouvrir la zone à urbaniser à vocation d'habitat au Hameau de Parlanges,
- D'ouvrir une partie de la zone à urbaniser à la Barulière,
- De créer des secteurs spécifiques au centre bourg et au lotissement des Flandennes afin de préciser l'article 10 : Hauteur,
- De modifier plusieurs points du règlement des zones UB, UI, AUai, A et N (occupations, implantations, aspect extérieur, stationnement),
- De créer 3 emplacements réservés (salle communale au centre ; aménagement de carrefour et création de voie), et de retirer l'ER 19 (aire d'accueil des gens du voyage).
- De déclasser la zone NA à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage,
- De mettre à jour les zones UBa (initialement en assainissement autonome) raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Ces changements ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, ne comportent pas de grave risque de nuisance et ne réduisent pas les zones naturelles ou agricoles ni un espace boisé classé, ils peuvent donc être réalisés par l'intermédiaire d'une procédure de modification du PLU.

Cette procédure est prévue par le deuxième alinéa de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

# 2

## CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

### A. SECTEUR DE LA GRUE

#### 1. Modification de la règle d'implantation dans la zone 1AUai

La zone AUai est destinée principalement à des activités (industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux, d'entrepôts). Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1AUai située à la Grue fait l'objet d'une règle stricte d'implantation sur les deux lots situés le long de la RD 538, qui gêne l'implantation d'un hôtel. La commune souhaite retirer l'obligation d'implantation des bâtiments sur une ligne de recul à 35m, et maintenir seulement un recul minimum de 35m. Cet assouplissement ne créera pas de discontinuité dans le bâti puisque cet alignement n'est pas existant le long de cet axe. L'aménagement de cet espace entre la voie et les bâtiments sera réalisé dans le cadre du permis d'aménager de la ZA.

Le symbole représentant une « règle architecturale particulière » sur le plan de zonage sera retiré et le règlement précisera que le recul doit être de 35 m au minimum. L'article AUai6 fait référence à ce recul en indiquant – « Dans le secteur 1AUai des Gouvernaux : les constructions doivent être implantées le long de la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique. » page 65. Cet article sera donc adapté.

#### 2. Suppression des secteurs 1AUai et AUaih

La commune souhaite autoriser les installations classées soumises à autorisation dans ce secteur 1AUai afin de ne pas gêner l'installation de nouvelles activités. Ce secteur se différencie de la zone AUai uniquement car les établissements industriels soumis à autorisation sont interdits. Etant donnée qu'il s'agit de la seule zone 1AUai sur le territoire. Ce changement consiste à supprimer le secteur.

Le second secteur AUaih autorise les activités hôtelières, la commune souhaite permettre ce type d'activités sur la totalité des zones AUai afin de diversifier les fonctions urbaines (conformément aux objectifs de la loi SRU) et d'attirer de nouvelles activités sur la commune. Ce secteur est donc supprimé. La zone AUai ne comprend donc plus de secteur.





## 2. Modification de l'emplacement réservé S1

L'emplacement réservé S1 est prévu pour la réalisation de logements locatifs pour les personnes les plus âgées de Chabeuil et de logements sociaux.

La commune souhaite préserver cet emplacement mais modifier son tracé.

L'assiette foncière de 7000 m<sup>2</sup> est réduite sur la partie ouest (1925 m<sup>2</sup>) pour être en partie ajoutée au sud (1871m<sup>2</sup>).

Par conséquent, le tracé de la zone UB est modifié pour intégrer la totalité de l'emplacement réservé.

## C. OUVERTURE DE LA ZONE AUi – LIEU DIT LA TRESORERIE

La zone AUi correspond à une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, présentant un caractère naturel, mais destinée à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone AUi, située au lieu dit La Trésorerie, peut être ouverte à l'urbanisation puisque le réseau d'eaux usées est en cours de réalisation sous la RD 68 et que l'ensemble des réseaux est suffisant.

La commune souhaite cette ouverture pour répondre à la demande d'implantation d'entreprises de tailles importantes, ne pouvant s'implanter sur la ZA de la Grue où les lots de 2000 m<sup>2</sup> sont inadaptés à certaines activités.

Le classement en AUai est donc possible et concerne une surface d'environ 10 ha.

Les orientations d'aménagement préciseront qu'aucun accès sur la RD 68 n'est possible, les accès existants seront utilisés et une liaison est-ouest sera imposée.



## D. OUVERTURE DE LA ZONE AU AU HAMEAU DE PARLANGES

Au hameau de Parlanges, le PLU à créer, sur le flanc ouest entre l'allée des Gerbes et la rue des Fleuristes, une petite réserve AU pour les besoins de l'urbanisation future. La commune souhaite ouvrir cette zone à l'urbanisation. Il s'agit de classer la parcelle 81 (pour partie) en zone AUa.

Ce hameau est constitué d'une zone urbaine dense ancienne et d'extension avec un habitat récent. A proximité immédiate de l'école, un projet de 10 logements sociaux est en cours ainsi qu'un lotissement de 5 habitations.

La commune souhaite poursuivre cette densification en permettant l'ouverture de la zone AU existante. Cet apport nouveau de population permettra de maintenir les effectifs de l'école.

Il s'agit d'une zone actuellement peu équipée et destinée à l'extension future de l'agglomération. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Ce classement est possible puisque le réseau collectif d'assainissement a été étendu à la zone.



L'ouverture de cette zone AU (créée après 2002) fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme. La commission des sites du 15 novembre 2007 a donné un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

L'arrêté préfectoral n° 08-0098 du 28-12-2007, indique : *« considérant d'une part que le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du hameau de Parlanges ne présente pas d'inconvénients pour les communes voisines et peu d'impacts environnementaux ou agricoles et qu'il y a lieu, en conséquence, de répondre favorablement à la demande de la commune de Chabeuil. »*



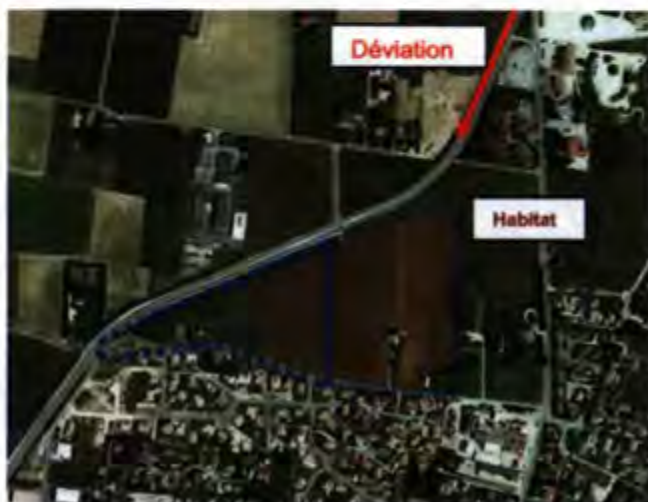
Afin d'utiliser au mieux l'espace et permettre une cohérence dans l'extension du hameau, des orientations d'aménagement seront imposées :

- réalisation d'une voie de desserte débouchant sur la partie ouest pour permettre des liaisons avec d'éventuelles extensions futures,
- permettre un raccordement de la voirie ou une liaison piétonne sécurisée sur la voie située au nord (reliant Les Teppes au hameau),
- imposer la réalisation d'espace commun au centre du projet,
- indiquer des angles et des lignes d'implantation obligatoire.

## E. OUVERTURE D'UNE PARTIE DE LA ZONE AU – LIEU DIT BARULIERE

Au Nord-Ouest de l'agglomération, entre le tracé de la déviation de la RD 538, l'avenue de Valence et le chemin de Viguières, existe un tènement très bien placé qui a quasiment perdu sa vocation agricole antérieure ; sa vocation pour répondre aux besoins de l'urbanisation future est déjà ancienne et se trouvait déjà consignée dans le dossier du POS.

Cette zone AU correspond à une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.



La commune souhaite aujourd'hui ouvrir la partie ouest de la zone AU (correspondant à la parcelle n° 707, issue d'une division de la parcelle 473). Ce phasage permet à la commune de maîtriser l'afflux de population.

Une étude urbaine est programmée afin de :

- préciser les conditions d'accès et l'organisation générale,
- déterminer un programme des équipements publics.



## F. CREATION D'UN SECTEUR UAm AU CENTRE

Le noyau ancien édifié en ordre continu très homogène avec un urbanisme d'îlots assez caractéristique est classé au PLU en zone UA.

La commune souhaite créer un sous secteur UAm, pour la partie la plus ancienne et la plus dense du village afin de réglementer plus précisément la hauteur.

Il s'agit de préserver : l'unité architecturale du vieux village, les vues et la lumière des habitations existantes.

Le règlement de la zone UA indique à l'article 10 :

- « *La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :*
- 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse.
  - 13 m pour les autres constructions »

La commune souhaite limiter la hauteur à 9 m maximum pour le secteur UAm et permettre une adaptation aux hauteurs des constructions voisines.

Le règlement sera modifié comme suit : « dans le secteur UAm, *La hauteur des constructions doit être harmonisée avec celle des constructions voisines (parcelles limitrophes et les parcelles situées de l'autre côté de la rue) sans pouvoir dépasser 9 mètres* ».

## G. CREATION D'UN SECTEUR UBf - AUX FLANDENNES

Le lotissement des Flandennes disposait d'un règlement où la hauteur sur limites séparatives n'était pas limitée. Le POS avait repris cette disposition qui permettait ainsi la surélévation des garages et la création d'une pièce supplémentaire.

Depuis le PLU, l'article 10 de la zone UB limite « *la hauteur des constructions sur limites séparatives à 4,5 m* »

Plusieurs propriétaires avaient réalisé, sous le régime du règlement du lotissement, une surélévation de leur garage. La commune souhaite pérenniser cette possibilité dans une zone où les logements sont de faibles dimensions.

Il s'agit donc de créer un secteur spécifique UBf, correspondant au périmètre du lotissement Les Flandennes, pour lequel ne s'applique pas la disposition de l'article 10.

## **H. RETRAIT DE LA ZONE NA – AIRE D’ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE**

La zone NA au PLU actuel concerne un terrain en bordure de la RD 538 au lieudit Les Rosiers ; cet emplacement de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> avait été réservé au bénéfice de la commune de CHABEUIL pour aménager 8 emplacements en arc de cercle avec des équipements adaptés (sanitaires en particulier).

La zone et l'emplacement réservé n°19 sont retirés pour préserver la vue sur le château existant situé à proximité.

Ils seront positionnés sur un autre secteur de la commune, au cours d'une prochaine révision simplifiée.

La zone est classée en zone agricole et naturelle pour le bâtiment existant au sud.

# I. MODIFICATION DU REGLEMENT

## • ARTICLE UB 1

Au cours de l'élaboration du PLU, la commune a créée un secteur spécifique (UBc) où les campings caravanning sont autorisés. L'article 2 précise que *les campings sont autorisés dans le cadre de ce seul secteur.*

La commune souhaite préciser, à l'article 1, que dans ce secteur UBc, toutes constructions autres que celle indiquées au UB2 (secteur UBc) sont interdites.

Cela permet à la commune de préserver cet équipement et d'éviter la construction d'habitat : il s'agit de préserver la mixité existante dans la zone UB.

## • ARTICLE UB 7

Cet article est complété sur deux points :

- une exception est ajoutée : « *sont autorisées : les extensions de bâtiments existants ou constructions annexes ne respectant pas le recul mentionné ci-dessus, à condition de ne pas réduire le recul existant* »
- l'alinéa concernant l'implantation des constructions liées aux opérations d'aménagements est précisé. L'implantation en limite est autorisée pour les opérations d'aménagement et également les lotissements déjà réalisés ayant moins de 10 ans à la date de la demande d'autorisation de construire.

Pour plus de clarté il sera précisé que les conditions du L 442-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées : « *Lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 au moins de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant au moins les 2/3 de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec le règlement d'urbanisme applicable.* »

## • ARTICLES UA 11 ET UB 11

L'article 11 concernant l'aspect extérieur des zones urbaines sera complété pour permettre l'utilisation du bois pour les annexes.

## • ARTICLES UI 6 ET AUai 6

Le deuxième alinéa des articles UI et AUai 6 indiquent : « *En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.* »

La modification consiste à préciser « 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ».

## • ARTICLE AUai 12

L'article AUai concernant le stationnement précise : « Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON ».

La modification consiste à limiter cette contrainte en augmentant la SHON de 25 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup>.

## • ARTICLE N 2

Cette modification consiste à préserver la zone naturelle en interdisant le changement de destination et en limitant l'extension. La commune souhaite éclaircir la rédaction à l'article 2 du PLU :

1- en réduisant la surface de la SHON indiqué et en retirant la possibilité de changer de destination.

*Le règlement actuel indique : « L'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de deux fois la SHOB existante (Surface Hors Œuvre Brute) et avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SHON (existant + extension). »*

*L'article modifiée est le suivant : « L'aménagement et l'extension pour des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON après travaux. »*

La suppression du changement de destination des constructions existantes, et notamment agricoles, permet de revenir à une interprétation plus stricte des lois SRU (13 décembre 2000) et UH (12 juillet 2003).

2- en précisant le type d'annexe autorisé :

*Le règlement actuel indique « Les annexes fonctionnelles des constructions existantes maximum 40 m<sup>2</sup> et limitée à 30 % de l'existant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 60 m<sup>2</sup>. »*

*L'article modifiée est le suivant : « Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et une hauteur limitée à 4,5m. »*

## • ARTICLE A 2

L'article 2 du PLU actuel est modifié pour réduire la surface de SHON autorisée pour l'habitat. Elle est limité à 200 m<sup>2</sup> au lieu de 250m<sup>2</sup> : « Les constructions à usage d'habitation et les extensions directement nécessaires aux exploitations agricoles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON. ». Cette modification consiste à préserver la zone agricole en limitant l'extension des constructions à usage d'habitation.

## J. EMPLACEMENT RESERVE

- **Création d'un ER au centre bourg**

La commune souhaite protéger un bâtiment représentatif du patrimoine architectural industriel local (parcelle n°519 - zone N du village, à côté de la place Côte Chaude).

Il s'agit de créer un emplacement réservé (n°23) pour la réalisation d'une salle annexe de la mairie pour des expositions et des réunions.



- **Création d'un ER pour l'aménagement d'un carrefour**

Afin d'aménager un carrefour dangereux, la commune souhaite démolir un bâtiment. Un emplacement réservé supplémentaire est créé (ER n°24).

- **Suppression de l'ER 19**

L'emplacement pour l'aire d'accueil des gens du voyage sera intégré au cours d'une prochaine révision du PLU, dans le cas où la commune n'est pas propriétaire de l'emplacement choisi.

- **Création d'un ER au bénéfice du Département**

Suite à la demande du Conseil Général : l'emplacement de la voie correspondant au projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 (qui doit également desservir la zone d'activité de La Grue) est inscrit en emplacement réservé au bénéfice du département. (ER n°25)

## K. ZONES UBA AU LIEUX DITS « LES SYLVAINS » ET « LES TEPPEES »

Le secteur UBa correspond à des zones urbaines ne disposant pas du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Les deux hameaux « Les Sylvains » et « Les Teppes » étaient classés en UBa car ils étaient en assainissement autonome. Ils ont depuis été raccordés au réseau. La modification permet de prendre en compte cet équipement. Ces deux hameaux seront classés en zone UB.

# 3 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 1. PIÈCES ÉCRITES MODIFIÉES

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de modification :

### → Pièce n°1 : Rapport de présentation :

Le rapport de présentation est complété par un préambule composé de la présente notice explicative pour mentionner et justifier la modification et l'étude Loi Barnier.

Les pages suivantes sont modifiées :

- Page 79 : Une aire d'accueil pour les gens du voyage
- Page 83 : Les sites particuliers : L'aire d'accueil des gens du voyage n'étant plus située au lieu dit Les Rosiers, ces paragraphes sont modifiés.
- Page 10 : La superficie des zones : Ce tableau est mis à jour.

### → Pièce n°2 : Dispositions particulières d'aménagement avec projet urbain

- Illustration Page 5' : Plan de situation

Ce plan indiquait le positionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, cette illustration est reprise pour retirer cette zone. Le nouveau site sera intégré par la suite.

- Illustration Page 10' : Schéma d'aménagement

Adaptation mineure du plan pour intégrer les orientations d'aménagement définies au lieu dit Les Barulières et aux Gouvernaux.

- Illustration Page 15' : Aire d'accueil des gens du voyage

Ce plan précisant les reculs le long de la déviation sera adapté pour retirer l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Tableaux Pages 16 et 17 : Traduction réglementaire du projet

Ce tableau est modifié pour retirer l'obligation d'implantation des bâtiments dans la zone de La Grue.

→ **Pièce : Règlement**

- **Règlement de la zone UA**

- Page 8 : En tête de la zone UA

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

*Nota* : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

Ce chapeau sera complété : « *la zone UA comprend un secteur UAm correspondant au centre ancien* »

- Page 12 : article UA 10 : Hauteur

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

. 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse.

. 13 m pour les autres constructions.

- La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Il est ajouté : « *En outre, dans le secteur UAm, la hauteur des constructions doit être harmonisée avec celle des constructions voisines (parcelles limitrophes et les parcelles situées de l'autre côté de la rue) sans pouvoir dépasser 9 mètres* ».

▪ Page 13 : article UA 11 : Aspect extérieur

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

**1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

**2) Eléments de surface**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

**3) Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire (clôture plastique préfabriquée en éléments pleins).

Elles pourront être constituées à l'alignement des voies publiques et en limites séparatives :

- . Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur minimale de 1 mètre et maximale de 2 mètres (1 m < h < ou = 2 mètres).
- . Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

**4) Local à ordures ménagères**

L'emplacement pour le local poubelle à ordures ménagères sera obligatoirement aménagé en dehors des voies publiques sur la partie privée.

Cet article est complété pour autoriser les annexes en bois.

- **Règlement de la zone UB**

- **Page 16 : En tête de la zone UB**

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

La zone UB concerne les quartiers limitrophes équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend :

Le secteur UBb (Bois des Pauvres)

Le secteur UBc (où les campings caravanning sont autorisés)

Le secteur UB1 (loisirs-sports – Les Flandennes)

Le secteur UBm (activités militaires)

Le secteur UBv (activités liées à l'aérodrome)

Nota : cf. aussi article 4 des dispositions générales. Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation.

Un secteur supplémentaire est créé, il sera donc ajouté à la suite de la liste.  
« Elle comprend (...) le secteur UBf (lotissements Les Flandennes). ».

- **Page 17 : article UB1 : occupations du sol interdites**

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE U.B 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les garages collectifs de caravanes (sauf dans le secteur UBc)
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les constructions à usage d'activité économique soumises à autorisation
- les nouvelles installations soumises à déclaration ou à autorisation.

Dans le secteur UBm : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBm.

Dans le secteur UBv : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBv.

Il sera précisé à la fin de cet article que sont interdits : « Dans le secteur UBc : les constructions et aménagements autres que ceux spécifiés à l'article UB2, secteur UBc. ».

▪ Page 21 : article UB 7 : implantations / limites séparatives

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE U.B 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Elles concernent des équipements publics.

La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 4,5 m.

Le deuxième alinéa sera complété afin d'ajouter une exception «sont autorisées : les extensions de bâtiments existants ou constructions annexes ne respectant pas le recul mentionné ci-dessus, à condition de ne pas réduire le recul existant ».

Le troisième point de l'alinéa 2 « *Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.* » est complété : « *cette disposition s'applique également aux lotissements déjà réalisés ayant moins de 10 ans à la date de la demande d'autorisation de construire. Dans les conditions du L442-10 du Code de l'Urbanisme* ».

▪ Page 22 : article UB 10 : Hauteur

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE U.B 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- . 9 m pour les constructions comportant une toiture terrasse.
- . 13 m pour les autres constructions.
- La hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4,5 m quelle que soit la nature de la construction.
- A l'exception des équipements publics, la hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4,50 mètres.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

Le quatrième alinéa « *la hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4,5 m quelle que soit la nature de la construction* » sera complété en indiquant que : « *cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UBf* ».

- Page 23 : article UB 11 : Aspect extérieur

Cet article est complété pour autoriser les annexes en bois.

- **Règlement de la zone UI**

- Page 31 : article UI 6 : Implantation / Voies

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE UI 6**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- En l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Le second alinéa est modifié « *en l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur* ».

## - Règlement de la zone AUai

- Page 61 : En tête de la zone AUai

### *EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION*

La zone AUai est destinée principalement à des activités :  
Industrielles et artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,  
de commerces,  
de bureaux,  
d'entrepôts.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUai à l'intérieur duquel les établissements industriels soumis à autorisation sont interdits
- AUaih (activités hôtelières et para-hôtelières en complément)

Les activités autorisées listées sont complétées pour indiquer « l'hôtellerie ». Les deux secteurs (1AUai et AUaih) sont supprimés.

- Page 62 : Article AUai 1 : Occupations interdites

### *EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION*

#### ARTICLE AUai 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions agricoles

Les constructions à usage :

. de logement, à l'exception des logements de fonction fixés à l'article AUai2.

Les terrains de camping et de caravanage

Les parcs résidentiels de loisirs

Les installations et travaux divers suivants :. les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, Les carrières,

Dans le secteur 1AUai, les établissements industriels soumis à autorisation

Le dernier alinéa, concernant le secteur 1AUai, est supprimé.

- Pages 62 et 63 : Article AUai 2 : Occupations soumises à conditions

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION****ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage : Artisanal . industriel . d'entrepôts . commercial . de bureaux

- Les équipements publics et collectifs

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone à condition d'être intégrés au bâtiment principal et dans la limite d'une Surface Hors Œuvre Nette de 50 m<sup>2</sup>.

- Les installations et travaux divers :

. les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans le secteur AUaih : sont autorisées les constructions d'hôtels liées aux activités de l'aérodrome et les constructions liées aux activités para-hôtelières.

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération de construction compatible avec les dispositions particulières d'aménagement.

. l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Parmi les constructions admises sous conditions est ajouté : « *hôtel* ».

La référence au secteur AUaih est supprimée, à la page 63.

- Page 65 : Article AUai 6 : Implantation / voie

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION****ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion;
  - . pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Dans le secteur 1AUai des Gouvernaux : les constructions doivent être implantées le long de la "ligne de construction" (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique.

L'alinéa « *en l'absence d'indications portées au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur* » est modifié.

Le dernier alinéa faisant référence à la ligne de construction du secteur 1AUai est adapté. «Aux Gouvernaux : Les constructions doivent être implantées au moins à 35 m de l'axe de la RD 538.

▪ Page 68 : Article AUai 12 : Stationnement

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

**ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

" L'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce."

"Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils".

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Pour les constructions a usage de bureaux, la SHON minimum en m<sup>2</sup> générant la création d'une place de stationnement est augmentée à 40 m<sup>2</sup>.

## - Règlement de la zone A

### ▪ Page 72 : Article A 2 : Occupations soumises à conditions

#### **EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION**

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les infrastructures.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions directement nécessaires aux exploitations agricoles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole (stabulations, élevages en batterie ...).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante et les gîtes ruraux aménagés dans le bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### 2) Conditions

- Toute installation classée à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

Au troisième alinéa du 1.) la surface de SHON est réduite à 200 m<sup>2</sup> au lieu de 250m<sup>2</sup> : « *Les constructions à usage d'habitation et les extensions directement nécessaires aux exploitations agricoles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON.* ».

## - Règlement de la zone N

- Page 80 : Article N 2 : Occupations soumises à conditions

### EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 pour la zone:

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de deux fois la SHOB existante (Surface Hors Œuvre Brute) et avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SHON (existant + extension).
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes maximum 40 m<sup>2</sup> et limitée à 30 % de l'existant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux aménagements hydrauliques (protections contre les eaux de ruissellement et de remontée de nappe phréatique).
- La reconstruction après sinistre.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.

Les carrières sont autorisées dans les parties tramées à cet effet sur le plan de zonage.

Les abris à chevaux à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> et aucun changement de destination ne sera admis.

2) Dans le secteur Na :

Les équipements et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

3) Dans le secteur Nb :

L'extension des activités existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage ; un logement de fonction est possible à condition qu'il soit intégré ou accolé aux autres constructions et ne pas dépasser 250 M<sup>2</sup> de SHON.

Le changement de destination des habitations existantes à condition que ce soit pour les seules activités de restauration, service, hôtellerie.

4) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site (volume des constructions, implantation, matériaux, couleurs ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol feront l'objet d'un traitement paysager qui contribuera à minimiser leur impact sur l'environnement.

- Au premier alinéa du 1.), le changement de destination, la surface de SHON est réduite à 200 m<sup>2</sup> au lieu de 250m<sup>2</sup>. L'article modifiée est le suivant « *L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON après travaux.* »
- La partie concernant les annexes est adaptée. L'article modifiée est le suivant : « *Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et une hauteur limitée à 4,5m.* »
- Le paragraphe 2 concernant la zone NA est retiré.

- Page 83 : Article N 6 : Implantation / voie

**EXTRAIT DU PLU AVANT LA MODIFICATION****ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, aux activités militaires et aux activités de l'aérodrome civil.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci-dessus ; dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.

Dans le secteur Na : respect des dispositions du document graphique par rapport à l'axe de la RD 538 : 35 mètres - sauf pour les clôtures qui pourront être à l'alignement.

La référence au secteur Na est retirée.

**→ Pièce n°6 : Liste des emplacements réservés**

L'emplacement n° 19 prévu pour l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage est supprimé.

Trois emplacements supplémentaires sont créés :

- au centre : la salle communale : ER 23
- dans l'agglomération : l'aménagement d'un carrefour : ER 24
- dans la ZA de la Grue : création d'une voie de rabattement de la RD 236 à la RD 200 au bénéfice du département : ER25

La désignation et la superficie du S1 est modifiée légèrement.

## 2. PIECES GRAPHIQUES MODIFIEES

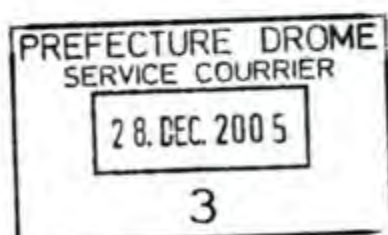
L'ensemble des plans est modifié :

- plan 01 : Zonage : 1/7500
- plan 02 : Zonage agglomération : 1/2500
- plan 03 : Zonage Les hameaux : 1/2500
- plan 04 : Zonage Centre : 1/1000

**Département de la Drôme**

**COMMUNE DE CHABEUIL**

---



**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

---

***Rapport de présentation***

---

Octobre 2004

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	1
<b>CHAPITRE 1</b>	2
<b>PRESENTATION DE LA COMMUNE</b>	
1. Situation	3
2. Les paysages et les sites sensibles : état initial de l'environnement	4
3. L'évolution démographique	15
4. Le parc immobilier	20
5. Activités économiques : population active et emploi	27
6. Les équipements publics	35
<b>CHAPITRE 2</b>	39
<b>LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b>	
1. Le bilan du POS actuel	40
2. Les enjeux et les objectifs d'aménagement pour la révision du PLU	45
<b>CHAPITRE 3</b>	48
<b>LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU REVISE</b>	
1. Une politique d'ensemble de l'habitat soucieuse d'un rééquilibrage dans ses éléments de programme	49
2. Vers une politique économique – dynamique et volontariste	64
3. Le renforcement des équipements et des infrastructures	74
4. La définition des zones naturelles	80
5. Le règlement	84
6. Le respect des servitudes d'utilité publique	85
7. La prise en compte des données du porter a connaissance	86
<b>CHAPITRE 4</b>	87
<b>MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES, DES PAYSAGES ET DE LEUR MISE EN VALEUR</b>	
1. Les objectifs de la commune	88
2. La définition du zonage	89
3. Sur le plan réglementaire	93
4. Autres dispositions	95
<b>CHAPITRE 5</b>	97
<b>SUPERFICIES DES ZONES</b>	
1. La superficie des zones du POS actuel	98
2. La superficie des zone du PLU révisé (2004)	100
3. Bilan	102
<b>CONCLUSION</b>	104
<b>ADDENDUM</b>	105

## PREAMBULE

---

La commune de CHABEUIL bénéficie depuis plusieurs décennies d'un document d'urbanisme de référence pour l'organisation et la gestion du territoire.

Par arrêté du 29 janvier 1974, M. le Préfet de la Drôme a prescrit l'élaboration d'un plan d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal.

Ce document, publié le 26 Décembre 1980 et approuvé le 12 Octobre 1981, a fait l'objet de trois modifications, la première en 1984, la seconde en 1985 et la troisième en 1987.

L'étape suivante a été marquée par la révision n° 1 du POS qui a été approuvée le 30 Mars 1988 ; ensuite le dossier de la révision n° 1 a été modifié à quatre reprises : en 1988, en 1989 et en 1990.

La phase de la décennie des années 1990 concerne successivement la délibération du 26 juin 1990 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la révision n°2 du POS qui a été approuvée le 15 Décembre 1993.

Puis ce dossier a donné lieu à six modifications approuvées les 17 octobre 1994, 8 juin 1995, 18 Août 1997, 6 Juin 1998, 16 Mai 2000 et 1<sup>er</sup> Avril 2001.

Compte tenu des multiples changements, de la mise en oeuvre de nouvelles lois et de la volonté de la collectivité locale de réexaminer les options d'aménagement, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision son dossier de POS et de le transformer afin d'établir un nouveau projet d'aménagement de son territoire, correspondant aux besoins de la commune et aux nouvelles orientations souhaitées par le Conseil Municipal.

Il s'agit donc de présenter dans une première étape, le territoire communal sous ses différents aspects socio-économiques et environnementaux, puis d'établir un bilan avant de préciser les nouveaux objectifs d'aménagement appelés à structurer le dossier de PLU, d'expliquer et justifier les évolutions sans oublier la prise en compte de l'environnement.

# CHAPITRE 1

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

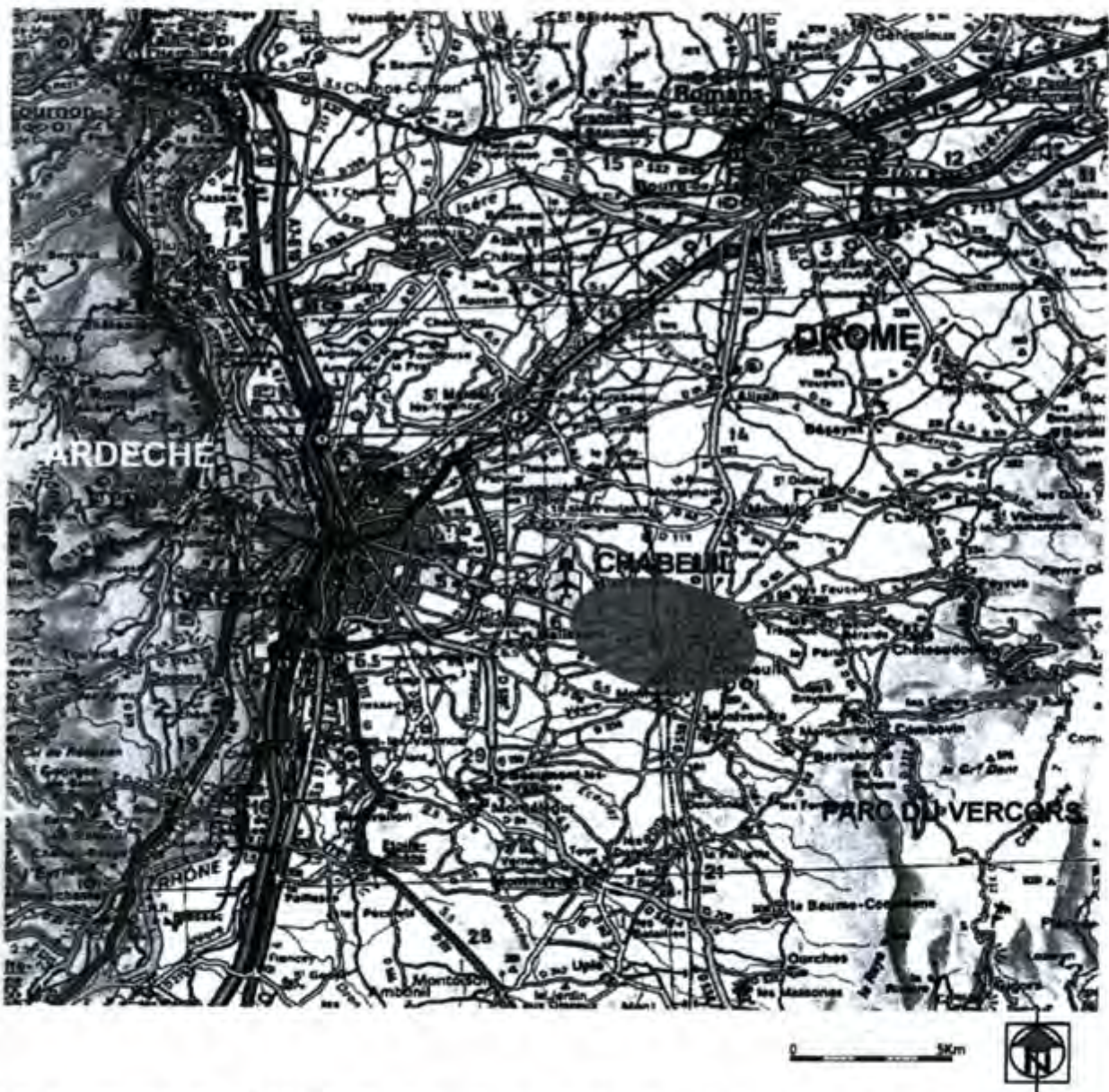
---

## 1. SITUATION

La commune de Chabeuil se situe dans la partie centre Ouest du département de la Drôme, c'est aussi un chef-lieu d'un canton de 12 communes.

Chabeuil, petite ville de environ 6000 habitants est située entre la plaine Valentinoise et les premiers contreforts du Vercors. La commune est à proximité des grands axes de circulation avec d'une part le couloir rhodanien et d'autre part la vallée de l'Isère (A7, A 49, lignes ferroviaires).

La commune est dans la sphère d'influence immédiate de Valence et à 6 km à l'Est de l'agglomération Valentinoise.

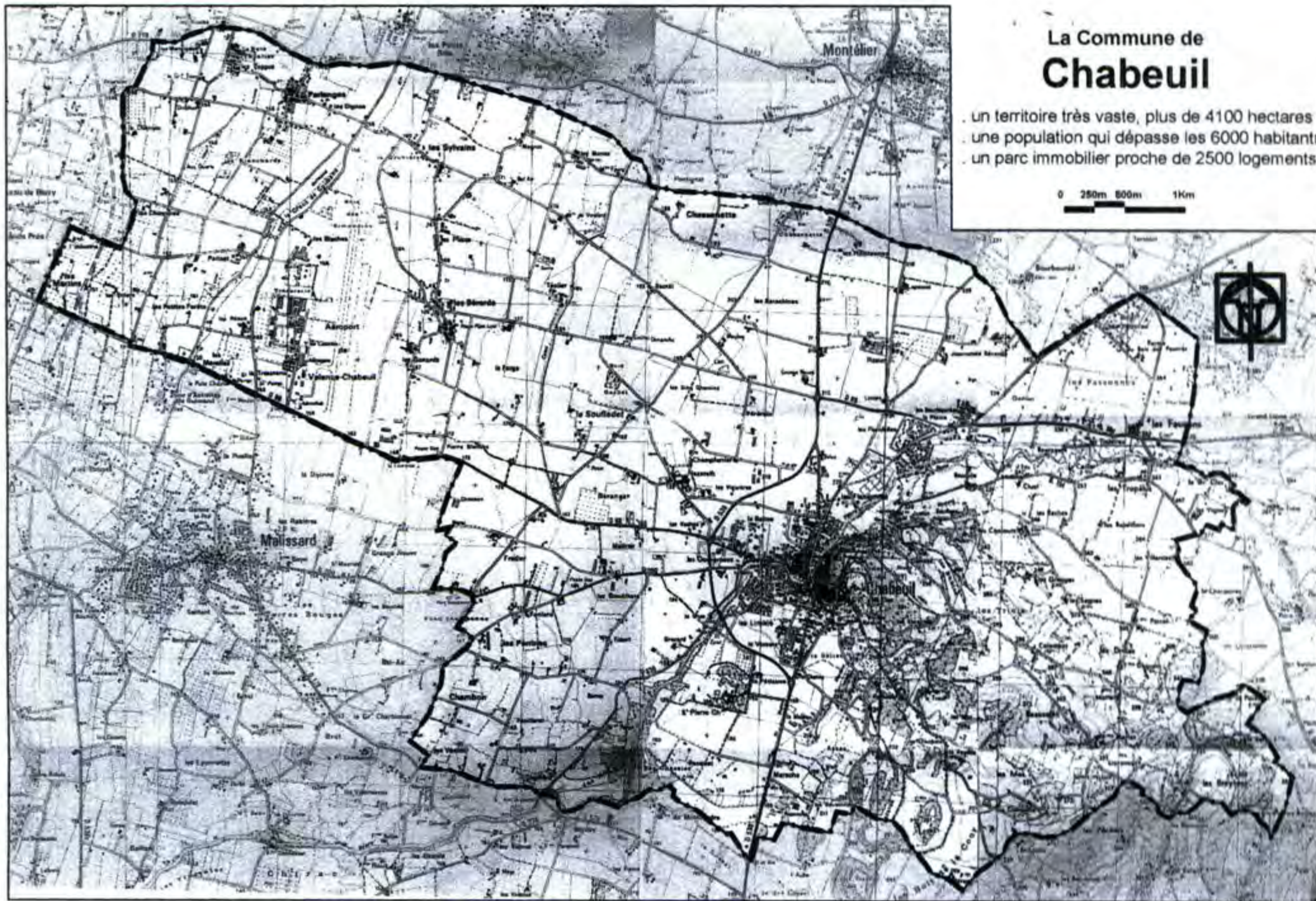


La commune de CHABEUIL dans le contexte des deux pôles urbains majeurs : Valence à l'Ouest et Romans au Nord.

## La Commune de **Chabeuil**

- un territoire très vaste, plus de 4100 hectares
- une population qui dépasse les 6000 habitants
- un parc immobilier proche de 2500 logements

0 250m 500m 1Km



**Son vaste territoire de 4107 ha s'étire du nord au sud sur 5 km et d'est en ouest sur 10 km avec pour communes limitrophes :**

- au nord, Montélier
- à l'ouest, Valence
- au sud, Malissard, Montvendre et Barcelonne
- à l'est, Combovin et Châteaudouble

**La desserte routière pour accéder à Chabeuil est satisfaisante.**

On accède à la commune par essentiellement 2 départementales :

- la RD 538 axe Nord-Sud joignant Montélier et Romans-sur-Isère au Nord à Crest en direction du Sud.
- la RD 68 axe Est-Ouest en direction de Valence principalement.

que complète sur le flanc Ouest le tracé de la R.N. 7 à caractéristiques autoroutières.

Les accès à l'A7 et l'A49 par Valence est à seulement une dizaine de kilomètres mettant les agglomérations de Lyon, Grenoble, Avignon à une heure de route.

La desserte communale interne est diversifiée et de qualité, avec une forme semi-radiocentrique liée à l'implantation du village sur un promontoire et l'existence de la déviation de la RD 538 sur son flanc Ouest.

## **2. LES PAYSAGES ET LES SITES SENSIBLES**

### **Etat initial de l'environnement**

---

#### **2.1 LA TOPOGRAPHIE**

---

Bien que l'altitude générale reste relativement faible (entre 150 m à l'Ouest vers Les Morelles et 375 m à l'Est vers Les Breytons), la topographie du territoire communal présente tout de même un certain nombre de contrastes.

Le territoire est composé de 2 parties : la plaine Valentinoise et la zone collinaire de Beausoleil.

La plaine Valentinoise concerne les 2/3 Ouest du territoire communal.

La zone collinaire de Beausoleil (1/3 Est) constitue les premiers contreforts du Vercors et la partie la plus élevée de la commune.

#### **a) La plaine Valentinoise**

Cet ensemble d'une faible pente (inférieur à 1,5%), descend régulièrement depuis la ville de Chabeuil en direction du Rhône. Son altitude sur le territoire communal est comprise entre 150 m et 210 m environ. L'agriculture est très présente en raison de la platitude de cet espace et des caractéristiques des sols.

## b) Les contreforts du Vercors

Cette entité au relief vallonné est comprise à des altitudes variant de 210 m environ à 375 m. les collines des contreforts du Vercors présentent un relief au formes douces. Quelques talwegs marquent ces reliefs et souligne, notamment au niveau de la transition entre la plaine et la zone collinaire : la Véore et le Merdarit.

## 2.2 LA GEOLOGIE

---



Les collines des contreforts du Vercors sont constituées de formations sédimentaires du tertiaire (assises en sables molassiques du Miocène, surmontées parfois de cailloutis à galets calcaires roulés du Miocène).

La plaine est occupée par la moyenne terrasse du Riss récent, les alluvions fluviales du Rhône de la basse terrasse du Würm ne remontent que dans le lit majeur de la Véore jusqu'à sa confluence avec le Bost.

Le sous-sol est généralement formé par les terrasses du piémont formées par les dépôts des grands cours d'eau aux périodes glaciaires du quaternaire (Riss récent). Les sols y sont limoneux (épaisseur des limons jusqu'à 1 m)  
Une érosion laminaire, ruissellement en nappe, affecte de nombreuses parcelles de la plaine où la pente est faible.

## 2.3 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET L'HYDROGEOLOGIE

### **a) Le réseau hydrographique**

le territoire communal est drainé d'est en ouest par deux cours d'eau principaux :

#### ○ La Véore

Le bassin versant de la Véore s'étend sur 383 km<sup>2</sup> ; la rivière prend sa source à 584 m d'altitude sur la commune de Combovin ; sa partie amont est montagneuse sur 4 à 5 km, puis elle pénètre dans la plaine, qu'elle traverse sur près de 30 km avant de se jeter dans le Rhône sur la commune de Livron-sur-Drôme, à une altitude d'environ 94 m.

De nombreux affluents viennent grossir son cours, notamment de l'amont vers l'aval :

- la Lieme (linéaire de 6 Km) en rive droite,
- le Bost (linéaire de 6 km) en rive gauche,
- le Guimand (linéaire de 20 km) en rive droite, lui-même grossi du Jonas (8 km) et de la Boisse (9 km) ; le flanc Ouest du territoire de CHABEUIL est concerné par le passage du Guimand,
- l'Ecoutay (linéaire de 13 km) en rive gauche (qui a conflué avec la Bionne (7 km<sup>2</sup>)),
- le Pétochin (linéaire de 13,5 km) et ses affluents l'Ourches (6 km) et le Jalatte (6 km) en rive gauche,
- l'Ozon (linéaire de 11,4 km) et la Lauze (3 km) qui confluent avec la Véore au même endroit en rive gauche.

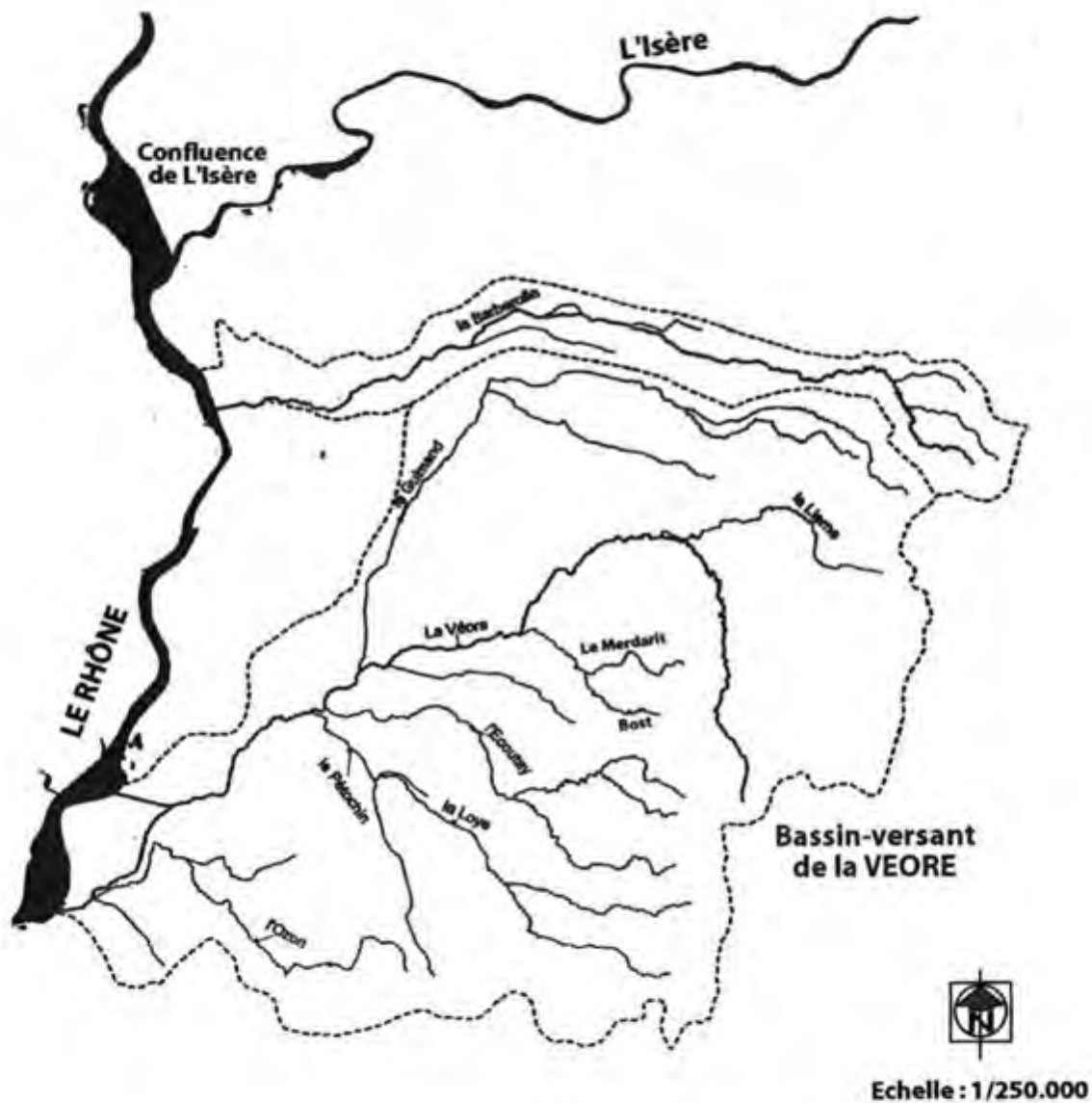
#### ○ Le Merdary

Ce petit cours d'eau concerne la partie Sud-Est du territoire communal et le vallon conduisant à Barcelonne.

### **b) L'hydrogéologie**

Le sous-sol caillouteux renferme une nappe aquifère, alimentée par les infiltrations des nombreux cours d'eau issus du Vercors. Le niveau moyen de cette nappe varie entre 5 et 20 mètres sous le terrain naturel.

# Le bassin-versant de la VEORE



La perméabilité des sous-sols fait de la nappe un aquifère très sensible à la pollution, notamment agricole avec les apports en nitrates. La filtration n'est pas suffisante pour retenir les polluants.

### c) La qualité des eaux superficielles

Il est rappelé à titre indicatif que dans le cadre de la politique de "chartes de rivières" du Conseil Général de la Drôme, le SMARD (Syndicat Mixte d'Aménagement Rural de la Drôme) a fait réaliser, en 1988, par le bureau d'études IRIS Consultants, un bilan de la qualité des rivières sur les bassins de la Véore et de la Barberolle.

#### ○ La Véore

Les deux campagnes de mesures réalisées sur 22 sites durant l'été et l'automne 1998 ont mis en évidence les deux grands problèmes de pollution qui caractérisent le bassin de la Véore : pollution par les matières organiques et oxydables et pollution par les nitrates.

##### ▪ Pollution par les matières organiques et oxydables

Cette pollution se situe à l'aval des rejets des stations d'épuration, notamment :

- à l'aval de la station de Malissard, sur le Guimand,
- à l'aval de la station de Montmeyran sur le Pétochin
- à l'aval de la station de Montvendre sur le Bost,
- à l'aval de la station de CHABEUIL sur la Véore (unité d'épuration qui a été supprimée depuis),
- à l'aval de la station de St-Didier (commune de Charpey) sur le Guimand.

Ces différentes pollutions ne concernent toutefois pas des tronçons très étendus et à CHABEUIL le problème en aval de la station d'épuration communale a été réglé par le raccordement du collecteur des effluents à l'unité d'épuration de Valence.

##### ▪ Pollution par les nitrates

Plus de la moitié du linéaire du bassin présente une pollution nette voire importante par les nitrates.

Cela concerne la plus grande partie des affluents de la Véore à l'aval de CHABEUIL, ainsi que la Véore elle-même à l'aval de Beaumont-les-Valence.

Cette pollution a très probablement une origine agricole : 50 % de la surface du bassin versant est occupée par des cultures (les zones non cultivées étant concentrées sur l'amont du bassin versant), et les élevages (volailles et porcs essentiellement) représentent une charge polluante évaluée à 530 000 Equivalents-Habitants.

## 2.4 LE CLIMAT

---

La plaine valentinoise constitue une zone de microconfluence où le climat continental se mêle aux influences méditerranéenne.

Cependant, la tendance méditerranéenne domine. Elle est favorisée par l'orientation nord-sud du sillon rhodanien et l'absence d'obstacles topographiques. Cette influence va jusqu'au nord de Valence et s'atténue progressivement ensuite.

Le régime pluviométrique est caractéristique du climat méditerranéen, l'été est sec alors que le printemps et l'automne sont humides. De plus, les pluies ont souvent un caractère orageux, diminuant ainsi leur efficacité sur la végétation. Elles sont parfois accompagnées de grêle, en début d'été. Les hivers, relativement secs, sont le reflet de la tendance continentale.

Le nombre de jours de pluie sur l'année est de 131 et les précipitations annuelles voisines de 900 millimètres.

Compte-tenu du rôle modérateur des vallées du Rhône et de l'Isère, l'amplitude des variations de températures est relativement faible. La douceur des hivers fait suite à la chaleur néanmoins plus continentale des étés.

La température moyenne annuelle est de 13 degrés Celsius.

La rose des vents met en évidence deux courants dominants :

- le vent du nord, mistral ou bise, est le plus fréquent, il est froid et sec. Il souffle parfois avec violence et amène un temps ensoleillé,
- le vent du sud, sec et chaud, est desséchant pour les cultures et annonce le plus souvent un temps pluvieux, particulièrement en hiver.

## 2.5 LA FLORE ET LA FAUNE

---

### a) La flore

La commune est ponctuée de formations boisées relictuelles (chênaies pubescentes). Ces boisements sont souvent en relation (notamment ceux situés à l'Est du territoire) avec les boisements plus conséquents des collines molassiques et avec les berges boisées des cours d'eau de la Véore, ou du Merdary.

Les boisements constituent des relais dans le déplacement de la faune et forment des secteurs à forte potentialité faunistique (sites de reproduction de rapaces : hibou moyen duc, chouette hulotte si présence d'arbres creux, engoulement d'Europe).

Dans la plaine agricole entre CHABEUIL et Valence il n'y a pas d'espèces particulièrement rares à signaler, les plantes des prairies sèches sont représentées



### 1- La plaine agricole

- . Un large damier parcellaire et cultural
- . La présence de grandes infrastructures qui découpent l'entité en LANIERES (aérodrome, TGV, voiries...)
- . Les effets de coupure de la végétation dans la perception rapprochée
- . La présence de nombreuses constructions qui altèrent l'homogénéité de la plaine
- . Les perspectives de qualité sur l'extérieur : le massif du VERCORS, les montagnes de l'Ardèche

### 2- La vallée de la VEORE

- . Etroit couloir à la charnière de la plaine et de la partie collinaire
- . L'importance des ripisylves qui accompagnent le cours de la VEORE
- . Des perspectives intéressantes dans la traversée du Centre-bourg
- . Une faible mise en valeur des effets d'eau dans la traversée de Chabeuil

### 3- Le secteur collinaire EST

- . Une alternance de talwegs et collines
- . Des lignes de crêtes offrant des vues superbes mais qui sont aussi sensible au moindre changement
- . Des complémentarités entre les parties cultivées ouvertes et les parties boisées plus fermées
- . Le vallon du MERDARIT, intéressant par son aspect confidentiel est à préserver.

### 4- Le noyau urbain

- . L'homogénéité remarquable du noyau historique à l'extrémité sud-ouest du promontoire des GONTARDES
- . Les quartiers plus récents se développent à l'ouest contenus pour partie par la déviation de la RD538
- . Les trois entrées majeurs nord, ouest et sud parfaitement lisibles.

telles l'inule changeante, l'esparcette des sables, l'orcanette jaune, l'ail arrondi, les bleuets, pissenlits, les chardons, l'agripaume cardiaque etc. ...

## **b) La faune**

Les haies et l'alternance zone agricole – parties boisées offrent de bonnes potentialités d'accueil pour le faucon crécerelle, le pic épeichette, la pie grièche écorcheur, l'épervier et de nombreux passereaux.

Dans la strate basse des haies, on rencontre la perdrix rouge et le lièvre.; les chauves souris, la chouette chevêche, la huppe fasciée sont également présentes sur le secteur de CHABEUIL.

Les zones humides abritent un réseau de ruisseaux et de fossés qui entretiennent une grande diversité de milieux. Elles accueillent de nombreuses espèces de passereaux et de rapaces.

Les cours d'eau à écoulement permanent sont le siège d'une reproduction piscicole naturelle pour la truite fario, le vairon, la loche franche. Leur ripisylve héberge une faune typique :cincle plongeur, martin-pêcheur et plus d'une vingtaine d'espèces de libellules.

Le petit gibier (faisan, perdrix rouge, lièvre, lapin) constitue l'essentiel de la chasse.

La grive, la caille, la bécasse et l'alouette sont également présentes.

Le chevreuil et le sanglier ont tendance à se développer à proximité du Vercors où le biotope est très favorable.

La pêche se pratique sur la Véore et son affluent le Bost. Le peuplement piscicole est celui des cours d'eau aux eaux fraîches et oxygénées, truite fario, vairon, loche franche.

Des lâchés d'alevins de truites et de truitelles fario sont effectués dans les ruisseaux de résurgence de la zone humide de Baschassier (ruisseaux-pépinières).

## **2.6 LES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET LES PAYSAGES**

---

### **a) Les grandes entités paysagères de Chabeuil**

Les entités paysagères identifiables sur le territoire communal sont au nombre de 4 avec des caractéristiques bien spécifiques :

- **La plaine entre CHABEUIL et Valence** avec des paysages encore agrestes même si l'urbanisation a contribué à son fractionnement ainsi que les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires qui ont découpé l'immensité de ce territoire en lanières.

La présente des hameaux est intéressante et apporte une note de diversité ; elle peut être valorisante si elle ne conduit pas à un colmatage des espaces interstitiels particulièrement sensibles et fragiles.

La Plaine de CHABEUIL est marquée par :

- l'immensité de cette entité plate et très ouverte sur l'extérieur déborde sur les localités voisines de Malissard et Montélier et s'étend côté Est jusqu'au vallon de la Véore,
- le caractère d'ensemble encore très agreste avec un vaste damier agricole qui s'est agrandi avec les remembrements,
- l'importance de l'arboriculture fruitière dans la perception des paysages varie selon les saisons,
- l'importance des grandes infrastructures qui découpent le paysage en lanières de direction Nord Sud : voies autoroutières et routières, l'aérodrome, le T.G.V. et d'importantes constructions industrielles dont une friche qui constitue un point noir à l'Ouest de l'aérodrome sont aussi à signaler.
- les pressions de l'urbanisation avec de nombreux hameaux (Parlanges, Les Teypes, Les Bérards, Les Sylvains, les Faucons), se sont beaucoup accentuées au fil des décennies et changent la perception de la plaine agricole initiale qui était "au départ" très homogène ; la présence de carrières à l'Est du tracé du TGV pèse aussi sur l'homogénéité agricole même s'il y a eu des restitutions après exploitation et remise en état.
- l'absence complète de massif forestier est à noter mais l'existence de boisements en "bouquets" ou plantations d'alignement (protection du vent en rideaux) est aussi à mettre en valeur ; ces boisements en rideaux contribuent à couper les perceptions d'ensemble de la plaine au profit de l'arrière plan montagneux qui offre des perspectives de grandes qualités : la barrière du Vercors et les montagnes de l'Ardèche notamment.

Les paysages de la Plaine de CHABEUIL sont en mutation sous les pressions répétées des infrastructures et de l'urbanisation ; la protection du PLU devra être affirmée sur les sites sensibles et à enjeux, en particulier le long des tracés de la RD 68 et de la RD 538, afin de conserver au secteur agricole une certaine homogénéité et aux paysages leurs qualités d'ensemble.

- **La partie collinaire Est** : Les ondulations du relief et les premiers contreforts du Vercors apportent une note de diversité en contraste avec l'immensité de la plaine. Le secteur collinaire à l'Est du bourg offre aussi des parties boisées intéressantes en alternance avec les parties cultivées et une succession de talwegs et lignes de crête avec des belvédères de grande qualité.

La zone collinaire Est est une entité paysagère de qualité avec en alternance des parties agricoles assez ouvertes et des parties boisées qui forment des massifs déjà significatifs qui soulignent souvent la morphologie.

Le relief, avec une juxtaposition de talwegs et de croupes ajoutent encore à l'effet de cloisonnement ressenti dans ce secteur.

A la différence de la plaine de CHABEUIL, il n'y a pas ici de très fortes pressions de l'urbanisation et les constructions existantes sont souvent bien adaptées à l'environnement : elles ne déprécient pas, en règle générale, la perception des sites qui offrent souvent des visions frontales.

A partir des voiries communales en ligne de crête, on bénéficie de larges cônes de vision en direction de la Plaine de CHABEUIL ou du massif du Vercors.

- **La vallée de la Véore** : C'est une entité très intéressante associant l'eau et une coulée verte grâce aux ripisylves parfois fourmies. C'est aussi un élément de liaison inter-quartier et vers le centre-ville à valoriser.

La vallée de la VEORE est un peu le "trait d'union" entre les deux entités paysagères précédentes.

C'est une entité paysagère filiforme que l'on situe toutefois facilement grâce à l'importance de ses ripisylves.

Cette entité varie tout au long de son cours avec :

- des parties assez étroites et confidentielles en amont de CHABEUIL,
- une séquence urbaine dans la traversée de la ville qui apporte des dégagements et des perspectives sur le tissu urbain souvent gratifiantes (vers l'Hôtel-de-Ville),
- la partie aval, dans la plaine, dont la physionomie a été dégradée en partie lors des travaux de grandes infrastructures.

## **b) Les paysages urbains**

### **La typologie de l'urbanisation**

Les différentes entités constituant le tissu urbain local sont les suivantes :

- **Le noyau historique** dense rive gauche de la Véore sur une site défensif avec son urbanisme d'îlots très affirmé et une homogénéité d'ensemble du cadre bâti assez remarquable.
- **Les quartiers équipés** limitrophes côté sud et le flanc ouest avec une certaine mixité : l'habitat (vocation dominante) mais aussi la présence d'équipements, de commerces, services et des activités artisanales.

## Sites et paysages

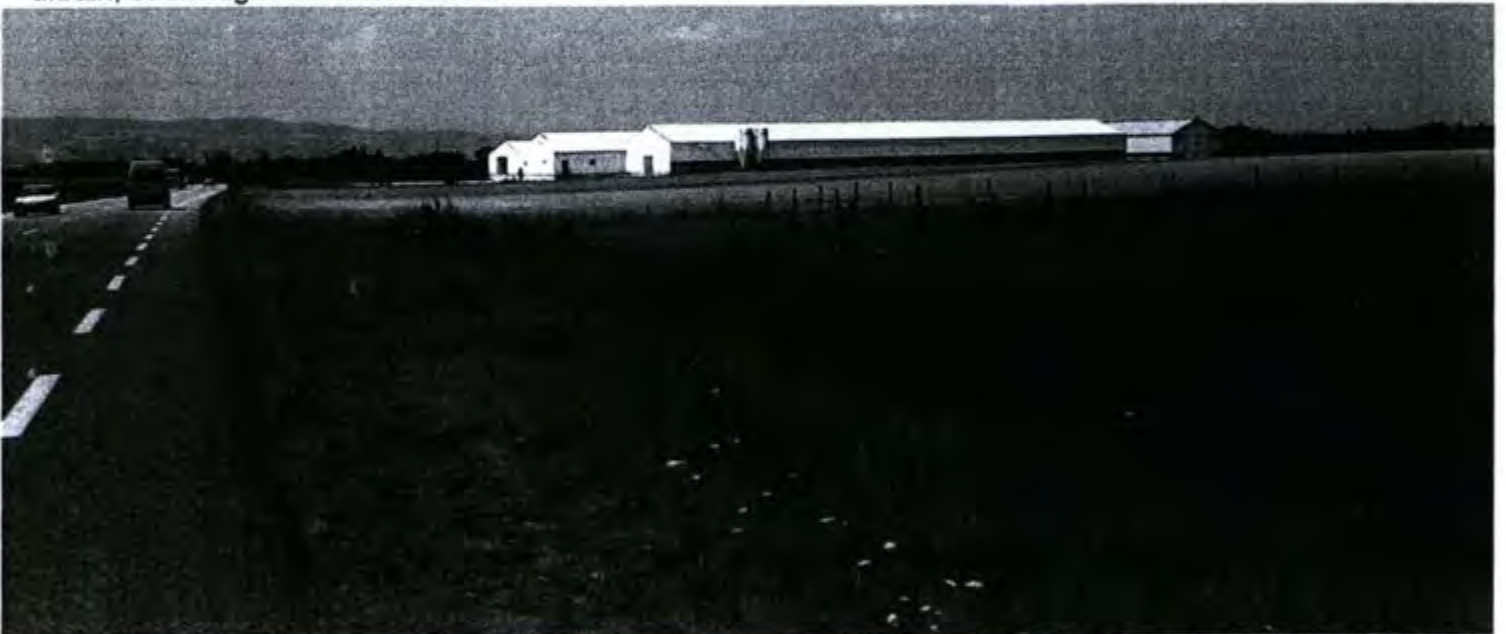


Les entités paysagères successives de Chabeuil :

- la plaine entre VALENCE et CHABEUIL
- les collines au droit du Centre-bourg de CHABEUIL avec sa ligne de crête
- en arrière plan, le massif du Vercors.



Le site du Centre-bourg et du parc des GONTARDES vue du Côté sud, du lieu-dit "Les Belles" avec des contrastes très affirmés : zone agricole ouverte au 1er plan, une partie médiane très minérale avec le noyau urbain, et une ligne de crête boisée.



La zone agricole de la plaine de CHABEUIL avec parfois de très importants bâtiments agricoles pour des élevages hors sol dont l'intégration dans l'environnement n'est pas toujours traitée.

La composition de ces quartiers est très différente avec des constructions édifiées en ordre discontinu.

- Les sites économiques proches du centre comprenant des établissements installés depuis de nombreuses décennies (silos ...) et des zones d'activités plus récentes en bordure de la RD 538 notamment (Les Gouvernaux).
- L'ensemble sportif des Flandennes avec de nombreuses installations qui constituent un pôle d'animation rive gauche de la Véore entre l'agglomération et la reprise d'urbanisation en direction du hameau des Faucons.
- Les zones d'activités de la plaine avec en particulier le site des Fontaines en bordure de la RD 68, le site spécifique de l'aérodrome de CHABEUIL et le secteur militaire.
- Les pôles complémentaires d'urbanisation avec une série de hameaux qui marquent le territoire de la Plaine : Les Berards, Les Sylvains, Parlanges, Les Teypes et côté nord-est en frange de la Véore le hameau des Faucons et plus en retrait en limite de la commune de Montelier, le secteur particulier d'habitat diffus du Bois des Pauvres.
- Le reste du territoire est à dominante rurale avec toutefois la présence de nombreuses constructions diffuses dont la majeure partie n'a pas – ou plus – de rapport avec le secteur agricole.

### **L'entité spécifique du site de la ville de CHABEUIL**

Les paysages urbains de CHABEUIL sont fortement marqués par l'homogénéité du noyau historique, son urbanisme d'îlots et surtout sa remarquable adaptation au relief et à l'orientation.

Les voiries selon les courbes de niveaux et les immeubles qui bénéficient au maximum de l'ensoleillement et de la vue sur la plaine sont à bien mettre en évidence.

Ce bel ordonnancement et la qualité des paysages urbains contrastent assez fortement avec l'étalement spatial de l'urbanisation récente et de la banalisation des paysages.

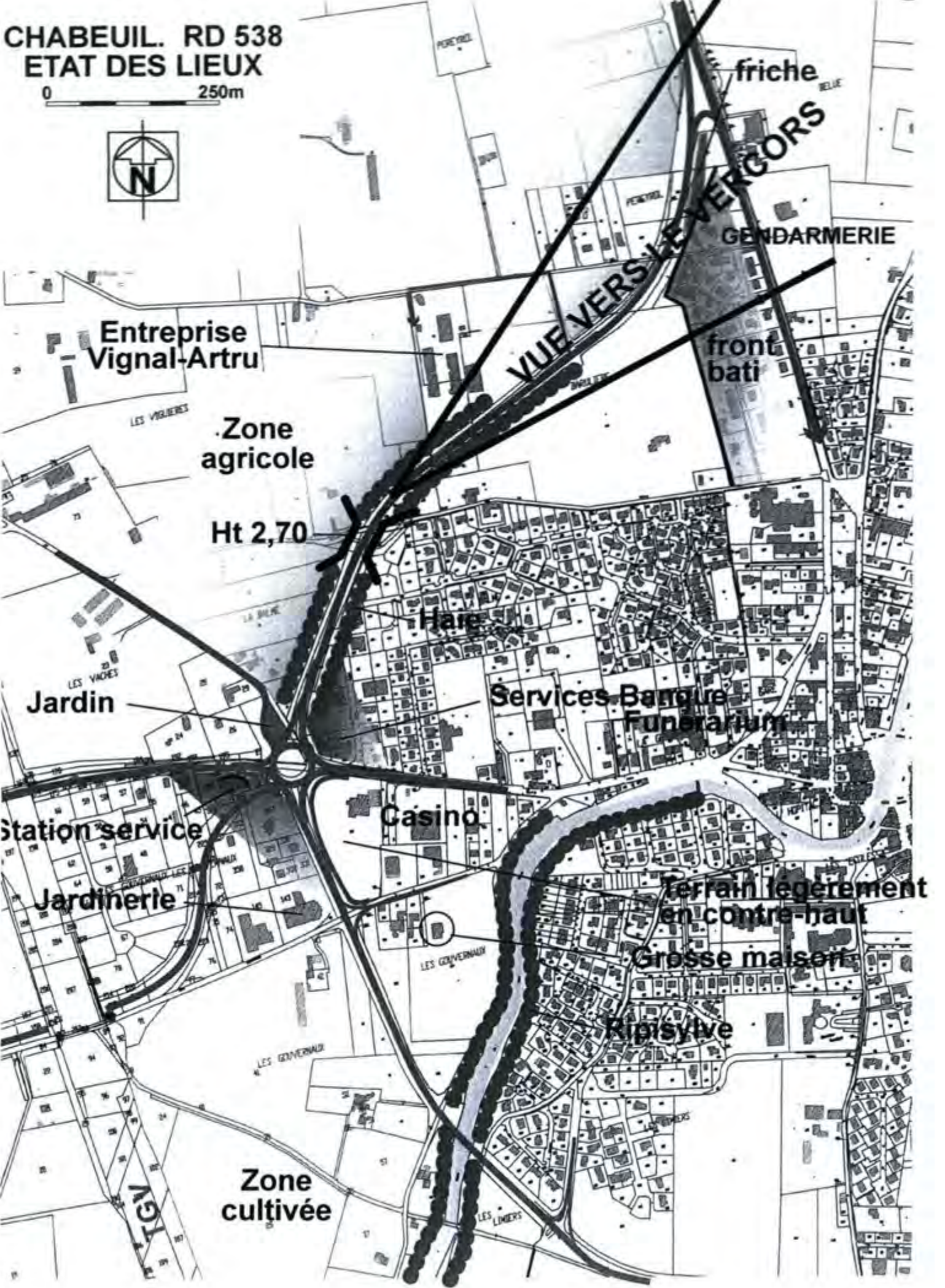
Il y a même quelques points noirs dans cette entité paysagère urbaine avec des friches industrielles (exemple route de Crest) et des constructions qui auraient mieux leur place en zone industrielle (silos notamment).

Plus récemment, les paysages urbains progressivement "construits" autour de la déviation ne sont pas à la hauteur des espérances initiales : l'exemple de l'entrée Ouest est assez significatif à cet égard.

Il est en effet important dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de CHABEUIL d'intégrer cette notion de préservation des paysages de qualité et des sites sensibles voire même de les améliorer en essayant progressivement de supprimer les points noirs ou éléments disgracieux.

**CHABEUIL. RD 538  
ETAT DES LIEUX**

0 250m



friche

**VUE VERS LE VERGORS**

GENDARMERIE

front bâti

Entreprise Vignal-Artru

Zone agricole

Ht 2,70

Hare

Services Banque Funerarium

Jardin

Casino

Station service

Jardinerie

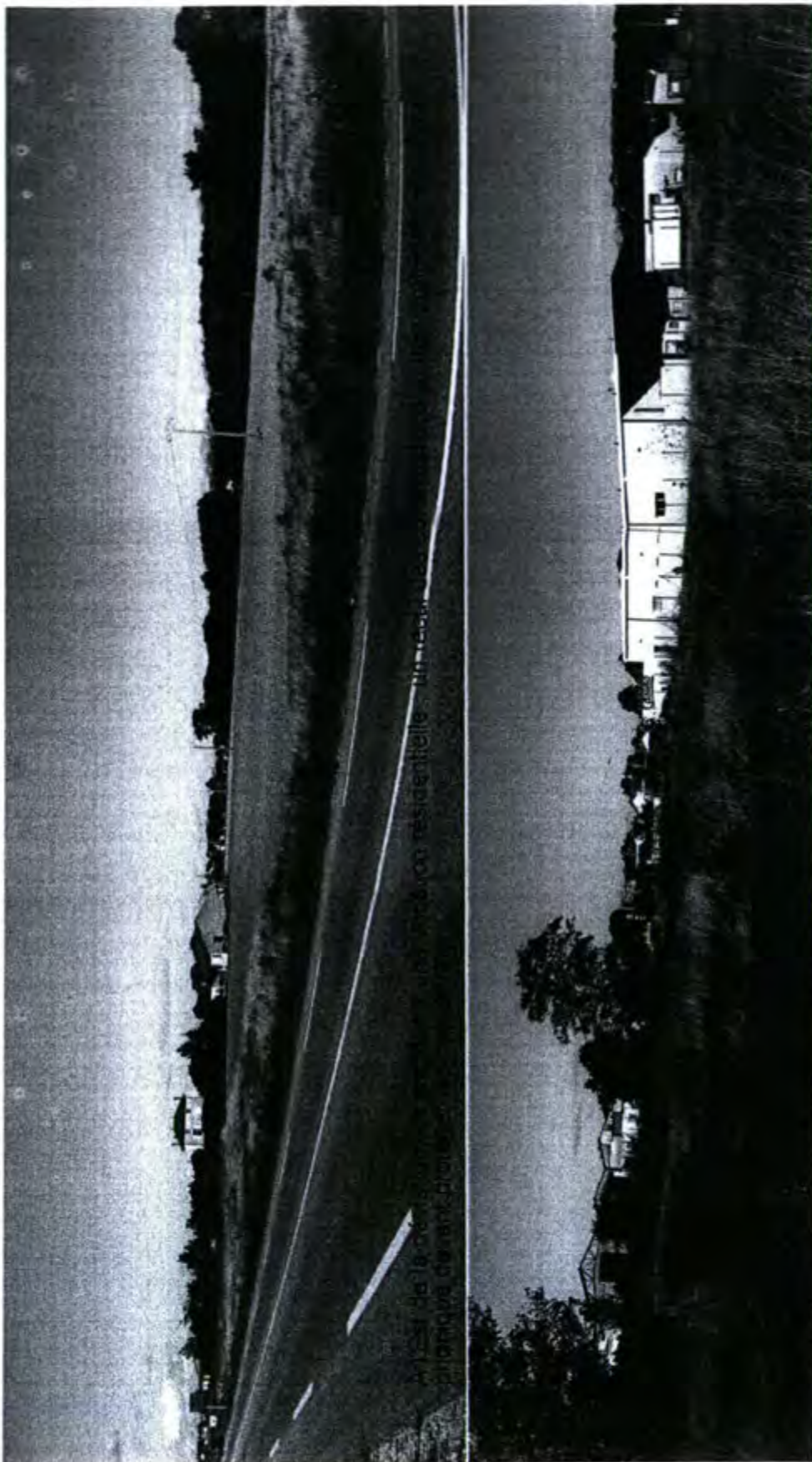
Terrain légèrement en contre-haut

Grosse maison

Ripisylve

Zone cultivée

## Tronçon Sud



La création d'une facade en recul par rapport à la voie donnera de l'unité à ce paysage actuellement très hétéroclite.



## Le paysage

Tronçon Nord



Vers le Nord-Est, le paysage est dominé par le Vercors, qui forme un fond de plan et contraste avec la plaine. Le front bâti formé par les constructions récentes est beaucoup trop clair.



Au Nord-Ouest, la plaine est largement ouverte.

## c) Les continuités écologiques à préserver

La révision du PLU de CHABEUIL devra être vigilante pour la préservation des continuités écologiques qui jouent un rôle important dans les grands équilibres locaux.

Nous pouvons citer dans le cadre de cette préoccupation majeure :

- la vallée de la Véore, couloir écologique majeur,
- le vallon du Merdary,
- la petite vallée très agreste conduisant à Barcelonne
- le creux du Guimand
- l'arc de cercle boisé du flanc Est de l'agglomération qui comprend le parc boisé des Gontardes limitrophes du centre-ville.

## 2.7 L'ARCHEOLOGIE (1)

<sup>19</sup> Chabeuil, dont le nom contient le latin "castrum" (de plume) et le gaulois "abamp", apparaît dans les chartes au milieu du XIII<sup>e</sup> s. Son nom sur la Véore est emprunté par l'un des grands routiers médiévaux qui va d'Allemagne en Provence (Coudré 1994, p. 272).

### Préhistoire et protohistoire.

L'occupation de cette partie de la plaine de Valence est ancienne : les travaux archéologiques menés au sens de ceux du TOV Méditerranée ont mis en évidence l'existence d'une occupation du Néolithique et du Néolithique ancien qui perdure jusqu'à l'époque antique (lieux-dit Les 5 chaboules). Des débris de silex et ossements avaient déjà été retrouvés au sud de Chabeuil (quartier des sablons).

Une occupation de talweg entamant le prolongement de la terrasse alluviale d'Alizon est attestée à la fin du second Âge du Fer (Le Gachet 2). Des fossés, accompagnant un enclos de l'Âge du Fer et du I<sup>er</sup> s. av. J.-C., et les vestiges d'une occupation naturalisée par des trous de poteaux et fossés (50 av. J.-C.) ont été fouillés sur le site des Brevard 1.

### Période gallo-romaine.

Les sondages d'évaluation et les fouilles du TOV ont également livré d'importants fossés matérialisant les cadastres antiques B et A de Valence : ainsi un fossé large d'1,80m, a permis de localiser dans l'espace le cadastre du cadastre B (Brevard 2) et celui du cadastre A de Valence (fossé large de 2,10m, à Maltras, Maltraud). Des nécropoles antiques sont localisées sur ces grands axes : celle à l'incinération des Combles, ou celle à l'incinération sous tuiles danses par des moines du Bas-Empire de "champs des morts".

L'occupation humaine est attestée par la découverte des vestiges d'un ensemble agricole gallo-romain (Le Gachet 1) entouré de fossés et comportant des silos, datable par céramique du I<sup>er</sup> s. av. J.-C. Ces fossés ont été réaménagés vraisemblablement vers le I<sup>er</sup> s. ap. Le site est fréquenté jusqu'au III<sup>e</sup> s. Par ailleurs sur le site du Gachet 2, les zones humides situées au pied du talweg ont été peu à peu comblées par des épandages anthropiques (ils molliés du II<sup>e</sup> s. ap. J.-C., puis XIII<sup>e</sup>-XVI<sup>e</sup> s.) afin d'être drainés au profit d'un établissement proche. Les fossés sont longtemps restés une limite cadastrale.

### Moyen Âge.

- Le village s'est développé aux pieds de la colline des Gontardes, rebord de plateau molassique dont la base est ornée de nombreuses hautes (peut-être les anciennes murailles du rempart). Elle sert de socle à une grosse tour-donjon cylindrique (le château des Gontardes), également accolée au bloc de molasse. Ce donjon a conservé sa voûte d'ogives au niveau d'habitation. Près dans le système de fortification, elle est accolée à une fortification de terre avec fossé comportant une mette et une basse-cour qui se développe vers l'Est. Le château semble avoir été abandonné vers 1610-30.

Issus de la puissante famille des Lambert, premiers du Royaume, la branche des seigneurs de Chabeuil connaît une certaine croissance à la fin du XIII<sup>e</sup> s. Gontard soutient alors ses loyales et malheureuses guerres contre l'évêque de Valence (charte de Barboursme en 1157). Il est repoussé par Humbert de Miribel, fils pérorantier puis libéré sous sa promesse en 1202 (Lévy 1980). La famille s'éteint vers 1275 et le fief passe ensuite aux Dauphins qui plantent sa bannière en 1243 sur le château des Gontardes. En 1314, le Dauphin Jean accorde aux habitants une charte de franchises (Bren-Durand, p. 59). Ces derniers sont alors disposés de terre et peuvent désormais disposer librement de leurs biens. En 1349, le dernier Dauphin ligue Chabeuil avec ses autres biens à la France (Bren-Durand, p. 59). Chabeuil est pris et repris par les catholiques et les protestants sous ceux des guerres de religion. Les édifices de culte (Saint-Jean et Saint-André, églises de Valence) vont particulièrement souffrir de ces éprouvantes guerres.

En 1641, Chabeuil est occupé dans le duché créé au Brevard des Gontardes, premiers de Mouson qui possèdent un hôtel particulier d'origine médiévale, rue Courvoisier (Coudré 1994, p. 272).

### - Le bourg ancien.

On retrouve dans le vieux village de nombreux restes et des substrations antiques. De ses fortifications (XIII<sup>e</sup>-XIV<sup>e</sup> s.), écopées dans quelques zones de ruine (rue de Plagnieu, rue des remparts), il ne reste que le porte de ville (inscrit à l'inventaire supplémentaire par arrêté du 13-07-1928) et quelques sections de la muraille construite en blocs de molasse, conservée dans des maisons accolées à l'enclos. Une tour circulaire du rempart est conservée place Gontardes (Balch, p. 260 et Coudré 1994, p. 118).

Le porte fait face au grand pont sur la Véore. Une rampe (en molasse) au sud est été rajoutée au XIX<sup>e</sup> s. et des inscriptions commémoratives des guerres napoléoniennes ont été accrochées au rempart, elle est ornée avec un appareil en bossage, de molles. On peut voir une ouverture en plein-cintre à deux bandeaux qui constitue une herse et elle était surmontée de créneaux qui sont toujours visibles (Balch p. 260, Coudré 1994, p. 118).

Le quartier de Chaffal a gardé la trace des anciens remparts. Le lieu-dit pré-actuel danser attesté dès en 1221 (Coudré 1994, p. 118) pourrait être restes d'un établissement appartenant de ce secteur à un établissement religieux féodal.

L'église de Saint-André apparaît plus tardivement que celle dédiée à saint Jean. Elle relève de Saint-Ruf de Valence. Pendant les guerres de religion Saint-Jean est détruit et Saint-André brûlé par les capitaines protestants Miribel en 1547. L'église actuelle, dédiée à saint Jean a été reconstruite au début du XVII<sup>e</sup> s. à l'emplacement de l'église Saint-André dont le clocher du XVI<sup>e</sup> s. est le seul vestige.

### - Hameau de Moussetier, église saint Jean-Baptiste.

Pour Bren-Durand, le hameau de Chabeuil disposait au Moyen Âge de deux paroisses éliges de Saint-André ou de Saint-Jean (Bren-Durand, p. 58) qui n'existaient qu'une seule église, celle de Saint-André mentionnée en 1158 dans le *Épiscopat de Saint-Euff* et en 1282 dans le cartulaire de l'abbaye cistercienne voisine de Léonard. Cette dernière est localisée au pied de la colline des Gontardes.

La démolition du lieu-dit "le Moussetier" atteste néanmoins de l'existence d'une installation monastique (ou priorale) sous le vocable de saint Jean-Baptiste. Dans la partie orientale du cimetière actuel sur le route de Chaffal, des sépultures médiévales à défilés funéraires de type pégués ont été trouvées. Ce cimetière serait à rattacher à l'église paroissiale Saint-Jean qui relevait d'un prieuré cistercien, *prieuré de Caboule (Moussetier)* dont le titulaire était délégué dans tout le territoire de Chabeuil et qui sera rattaché à Saint-Marc de Die. Saint-Jean est détruite au XVI<sup>e</sup> s., lors des guerres de religion (Bren-Durand, p. 59).

### Epoque moderne.

#### - Les Flandrises

découvertes d'un regard-puits commencent avec une galerie souterraine. Ces galeries captent les eaux de ruissellement et les ruisselles (notamment celui de La Véore) venues du Vercors sont recueillies au nord de Chabeuil. Elles alimentent en eau les fermes et grands domaines. Elles seraient été creusées au XVIII<sup>e</sup> ou XIX<sup>e</sup> s. afin de créer des réserves et des petites artificielles, mais certaines d'entre elles pourraient être d'origine médiévale et pourraient être partie du système de captage et drainage de la plaine de Valence mais en place par les seigneurs de l'abbaye de Saint-Ruf.

- Un cimetière juif est mentionné en 1575 au lieu-dit Maltras, Maltraud<sup>19</sup>

(1) Paragraphe rédigé par Joëlle TARDIEU (SRA Rhône Alpes, Juin 2003)

## 2.8 LES SOURCES DE NUISANCES ET DE RISQUES

---

Le territoire de CHABEUIL est concerné par des nuisances et les risques suivants :

- les inondations de la Véore et du Guimand,
- la remontée de nappe phréatique dans la plaine
- les ruissellements importants sur versant (le TGV a accentué ponctuellement les difficultés en limite de Montelieu),
- les instabilités des sols : falaises dominant le centre historique,
- l'effondrement de galerie (ex. galerie de l'archevêché),
- les nuisances liées au bruit (TGV – Aéroport) et aux pollutions aux abords des infrastructures routières.

Sont aussi à évoquer les risques technologiques liés à la présence de deux canalisations (gazoduc et oléoduc) qui traversent le territoire de CHABEUIL et la circulation des matières dangereuses sur les routes départementales n° 68 et 538 en particulier.

A CHABEUIL, il est à noter l'étude d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation entre 2005 et 2006 : il s'agira alors d'une servitude d'utilité publique qui s'imposera au PLU.

Plusieurs sites sont concernés par les eaux de ruissellement :

- les abords du chemin des Sables vers Montvendre,
- les abords de la ligne de TGV, côté de Montelieu : la réalisation de merlons a accentué les difficultés et les ruissellements d'eau sur versant,
- le secteur des Contours à l'Est de CHABEUIL,
- l'important problème des Marais avec, en période humide, les remontées de la nappe phréatique.

## 2.9 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

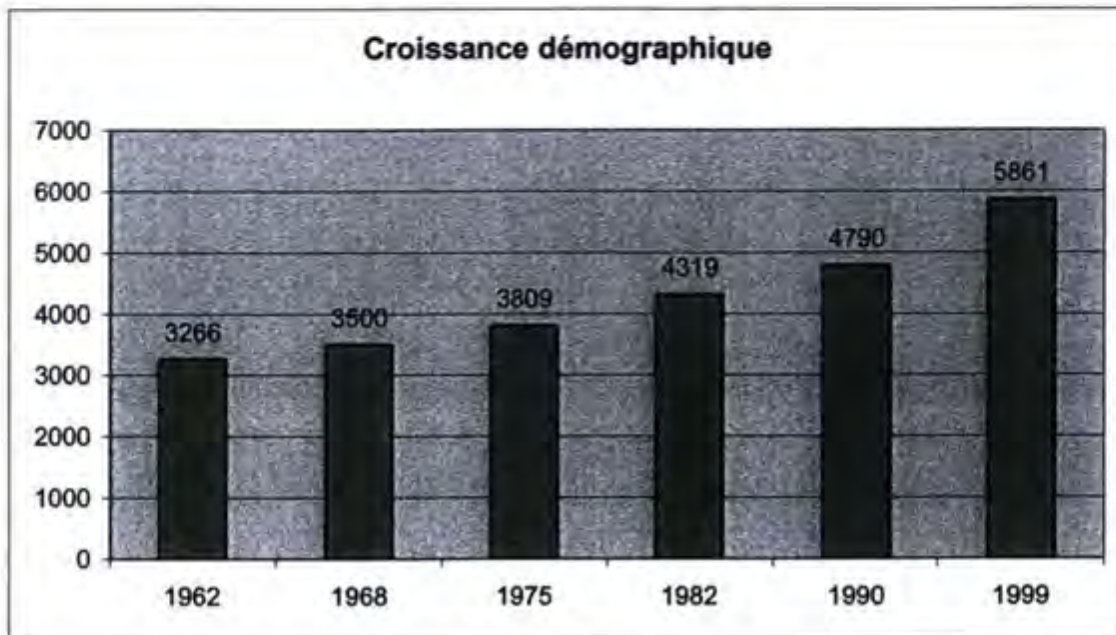
La commune compte de nombreuses servitudes d'utilité publique faisant l'objet d'une liste complète et détaillée.

- A4** Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux
- AC1** *Servitudes de protection des monuments historiques inscrits ou classés*
- AS1** Servitudes de protection des captages d'eau potable
- EL11** Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express
- I1** Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des pipelines
- I3** Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4** Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques
- PT2** Servitudes de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3** Servitudes relatives aux câbles PTT
- T1** Servitudes relatives aux chemins de fer
- T8** Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage
- T** Servitudes relatives aux zones de bruit des aéroports (Valence – CHABEUIL)

### 3. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Chabeuil comptait au recensement de Mars 1999, 5861 habitants dont 2978 hommes et 2883 femmes, soit une densité de 142,7 habitants au km<sup>2</sup>.

#### 3.1 EVOLUTION GENERALE



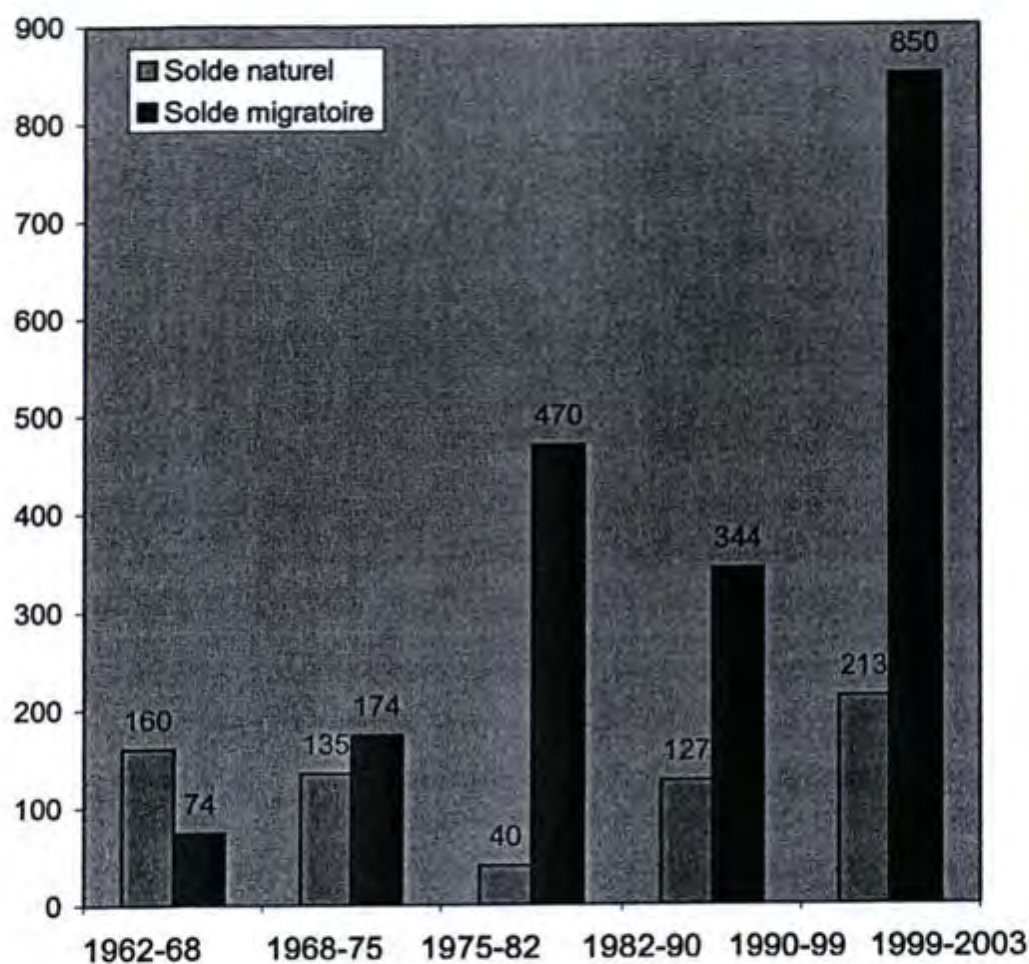
Une croissance ininterrompue depuis 40 ans.

- **Depuis plusieurs décennies**, la progression démographique de CHABEUIL a été continue et soutenue, la population passant successivement :
  - de 3266 habitants en 1962,
  - à 3809 en 1975,
  - 4319 en 1982,
  - 4790 en 1990,
  - et à 5861 en 1999 soit + 2,26 % par an au cours de la dernière décennie.
  
- **Un renouvellement significatif de la population** : le renouvellement concerne 80 % de la population de 1962 ce qui est considérable.
  
- Depuis le dernier recensement de 1999, la commune aurait accueilli 300 résidents de plus portant la population communale à 6200 habitants au moins, voir 6300 en 2004.

### 3.2 LE MOUVEMENT NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

- **La forte attraction de CHABEUIL** est à souligner avec des soldes migratoires élevés qui constituent l'essentiel de la croissance : 850 habitants entre 1990 et 1999 soit 80 %.

L'attraction entre 1962 et 1999, Soldes naturels et migratoires



Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	382	382	321	411	594
Décès	222	247	281	284	381
Solde naturel	160	135	40	127	213
Solde migratoire	74	174	470	344	858
Variation totale	234	309	510	471	1 071

- **Entre 1962 et 1999** : installation de 2595 habitants (80% de la population initiale de 1962).
- **Le solde naturel 1962-1999** : +675 habitants soit 26% de la croissance.
- **Le solde migratoire, l'attractivité de CHABEUIL a été de :**
  - 1920 nouveaux résidents
  - soit 74% de la croissance totale.

### 3.3 LES TAUX DE NATALITE ET DE MORTALITE

<b>Taux démographiques (moyennes annuelles)</b>					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	1,16 %	1,22 %	1,80 %	1,30 %	2,26 %
- dû au solde naturel	0,80 %	0,53 %	0,14 %	0,35 %	0,45 %
- dû au solde migratoire	0,37 %	0,69 %	1,66 %	0,95 %	1,81 %
Taux de natalité pour 1000	19,00	15,10	11,30	11,40	12,60
Taux de mortalité pour 1000	11,00	9,80	9,90	7,80	8,10

**On observe un taux de natalité** de 12,6 pour 1000 (taux national de natalité : 12.54) entre 1990 et 1999. La commune connaît depuis 1962 un taux de natalité élevé signe d'un renouvellement des strates d'âge.

**Le taux de mortalité** est faible avec un taux de 8,10 pour 1000 à CHABEUIL sur la dernière décennie, plus faible que le taux national : 9,05 pour 1000.

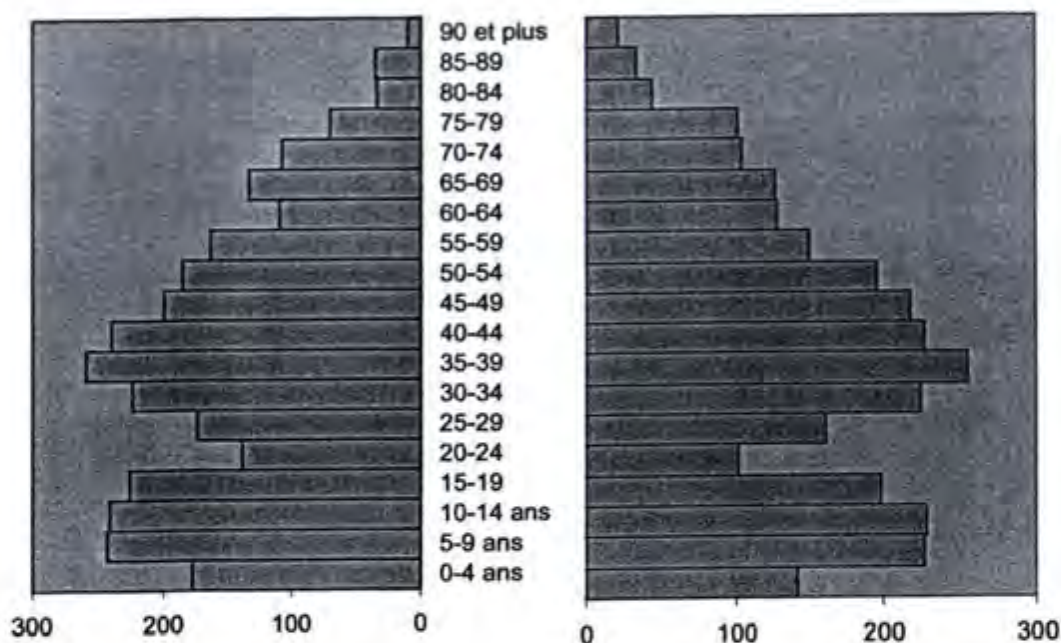
### 3.4 LA STRUCTURE DE LA POPULATION

#### a) La population par grands groupes d'âge

La pyramide des âges de CHABEUIL en 1999 : une structure jeune

Hommes : 2978 soit 50.8%

Femmes : 2883 soit 49.2%



CHABEUIL	1990		1999		Evolution	
	valeur absolue	%	valeur absolue	%	valeur absolue	%
Moins de 20 ans	1309	27.3%	1682	28.7%	+373	+28.5%
De 20 à 59 ans	2522	52.7%	3118	53.2%	+596	+23.6%
60 ans et plus	960	20.0%	1061	18.1%	+101	+10.5%
<b>TOTAL</b>	<b>4791</b>	<b>100%</b>	<b>5861</b>	<b>100%</b>	<b>1070</b>	<b>+44.7%</b>

#### Entre 1990 et 1999 :

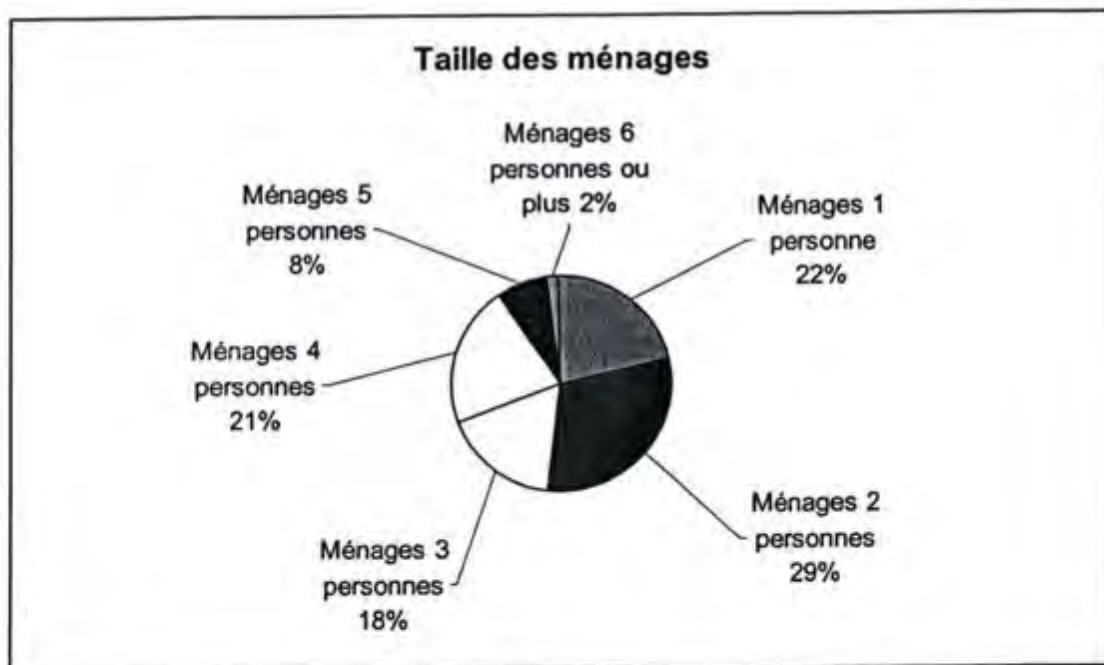
- Une progression significative des moins de 20 ans : +373 jeunes, la proportion passe de 27.3% à 28.7%.
- Une progression également des tranches actives de 20 à 60 ans : +596 habitants ; le taux évolue de 52,7% à 53.2%
- Les personnes de 60 ans et plus : progression plus limitée : +101 habitants, +10.5% (seulement)
- Rajeunissement globale de la pyramide des âges :
  - o Indice de jeunesse\* en 1990 : 1.35
  - o L'indice de jeunesse en 1999 a progressé : 1.59 (coefficient de 17.8%)

\* ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

## b) La population selon la composition des ménages

Résidences principales selon la taille des ménages				
	Logements			Personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
Ensemble	2 140	100,0 %	30,2 %	100,0 %
1 personne	464	21,7 %	55,7 %	8,0 %
2 personnes	636	29,7 %	38,9 %	22,0 %
3 personnes	376	17,6 %	8,7 %	19,5 %
4 personnes	460	21,5 %	33,3 %	31,9 %
5 personnes	165	7,7 %	11,5 %	14,3 %
6 personnes et plus	39	1,8 %	-18,8 %	4,3 %

La répartition de la population selon le nombre de personnes des 2140 ménages montre en 1999 une prépondérance des ménages de 2 personnes (29,7% de l'ensemble des ménages) puis d'une personne (21,7% des ménages). Ensuite viennent les ménages de 4 puis 3 personnes avec respectivement 21,5% et 17,6% des ménages.



## c) La population étrangère

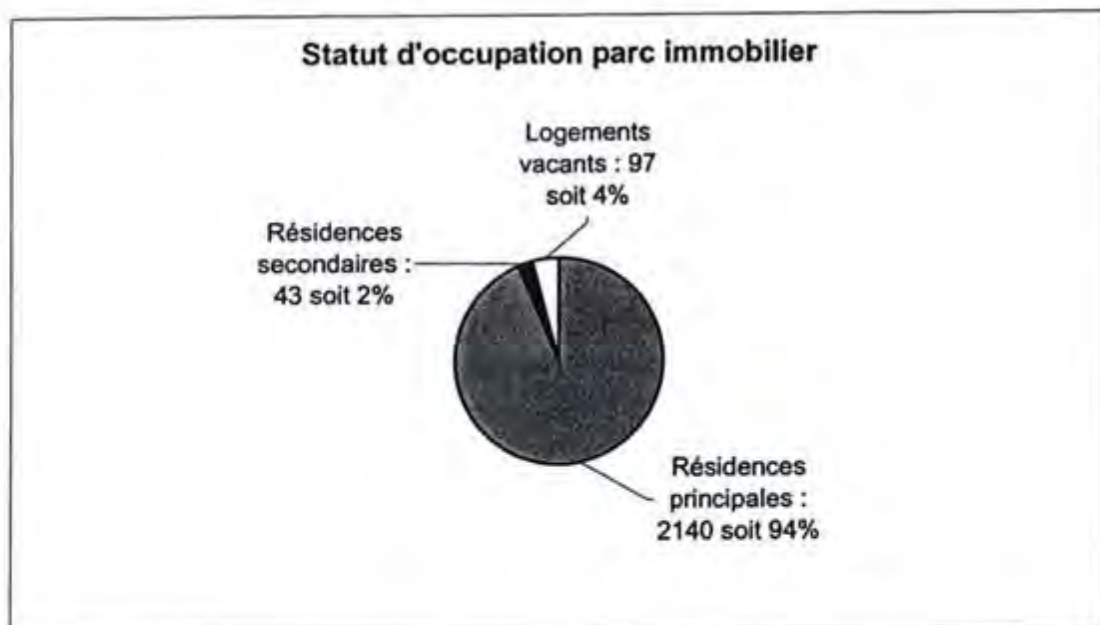
En 1999, la population étrangère à Chabeuil était de 72 personnes, soit 1,23% de la population totale ce qui est faible. A titre de comparaison, la région Rhône-Alpes compte 8% d'étrangers et 6,5% en France.

## 4. LE PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier de Chabeuil comptait 2289 logement lors du dernier recensement de mars 1999, dont la répartition montrait :

- La prépondérance des habitations principales dans une très forte proportion avec 2140 habitations soit 93,5% du parc de logements.
- Le nombre des résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible avec 43 habitations soit 1,9%
- Un nombre de logements vacants à ne pas négliger avec 97 habitations inutilisées, soit 4,25% du parc.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>2 289</b>	<b>100,0 %</b>	<b>23,7 %</b>
dont :			
Résidences principales	2 140	93,5 %	30,2 %
Résidences secondaires	43	1,9 %	-53,8 %
Logements occasionnels	9	0,4 %	-25,0 %
Logements vacants	97	4,2 %	-5,8 %
dont :			
Logements individuels	2 046	89,4 %	17,5 %
Logements dans un immeuble collectif	243	10,6 %	122,9 %

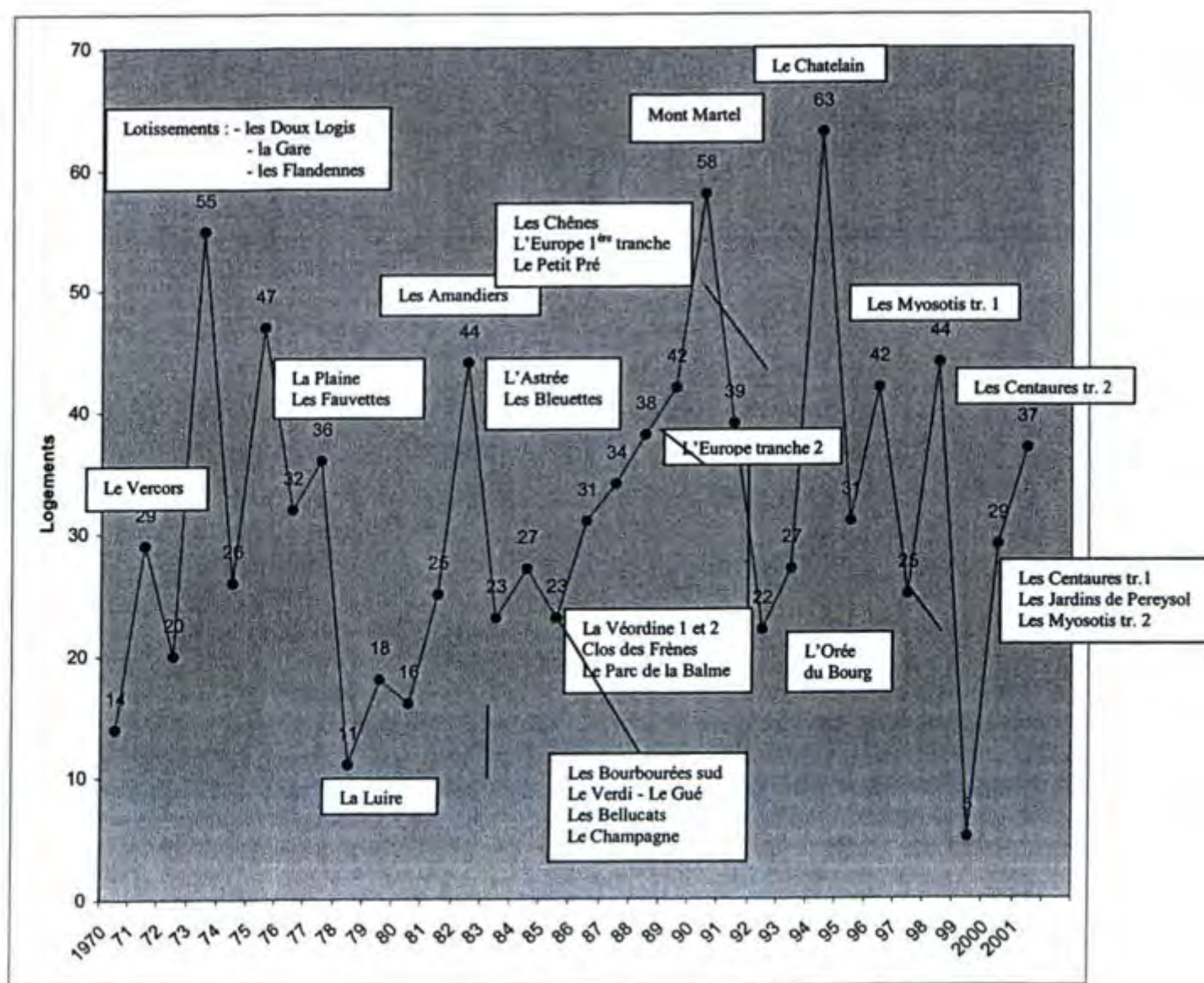


## 4.1 L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE 1970 A 2001

L'étude de la construction des logements à CHABEUIL a porté sur une longue période, entre 1970 et 2001, de manière à tirer des enseignements significatifs et d'avoir pour l'appréciation des besoins de la prochaine décennie, des points de repère fiables.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	1 159	1 361	1 564	1 850	2 289
Résidences principales	1 032	1 188	1 417	1 642	2 141
Résidences secondaires*	41	62	68	104	52
Logements vacants	86	111	79	104	96

### La construction de logements et leur localisation entre 1970 et 2001



- **Un parc immobilier en forte progression** : il est passé de 1159 logements en 1968 à 2289 logements en 1999, soit + 1013 unités et une augmentation de 97,5% qui recouvre en fait des contrastes notables, selon la catégorie de logements.

- **Des habitations principales assurant l'essentiel de la croissance** : entre 1968 et 1999, ce sont les habitations principales qui ont le plus évolué, leur nombre est passé de 1032 à 2141, soit + 1109 logements et + 107,4%. Par rapport aux autres catégories de logements, les habitations principales ont renforcé leur position : 89% du parc immobilier en 1968 et 93,5% en 1999.

- **Une forte baisse des résidences secondaires** depuis 1990 pour passer de 104 à 52 logements et revenir ainsi à des valeurs proches de celles de 1968 (41 résidences secondaires) mais proportionnellement on passe de 3,5% du parc de logement en 1968 à 2,27% du parc en 1999.

le phénomène des résidences secondaires demeure négligeable sur la commune et témoigne de la vocation d'habitat permanent de Chabeuil, plutôt que touristique.

- **Une diminution du nombre de logements vacants** : si le nombre de logements vacants évolue peu entre 1968 et 1999 en valeur absolue, mais il baisse en valeur relative de 7,4 % à 4,2 % ce qui atteste d'une forte pression de la demande.

## 4.2 LES CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

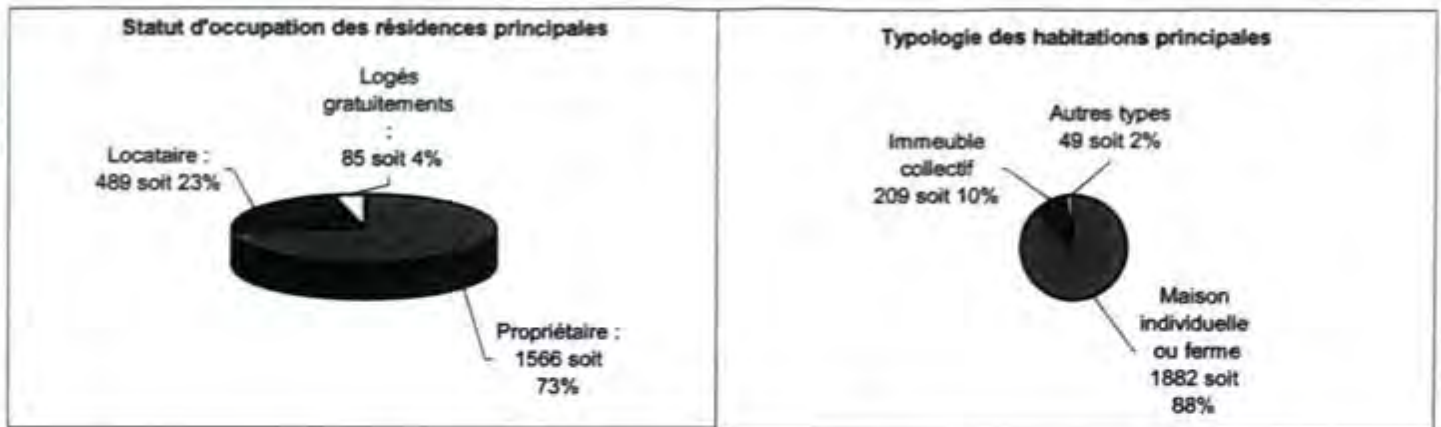
### a) Le statut d'occupation des habitations principales

En 1999, les propriétaires sont prépondérants : 73,2% des habitations principales, dont 88% sont des maisons individuelles.

Les locataires représentent 22,9% du statut d'occupation des résidences principales, ce qui dénote une certaine diversification dans l'offre de logements mais qui reste timide.

Enfin, on a une faible proportion de personnes logées gratuitement : 4% (logements de fonction).

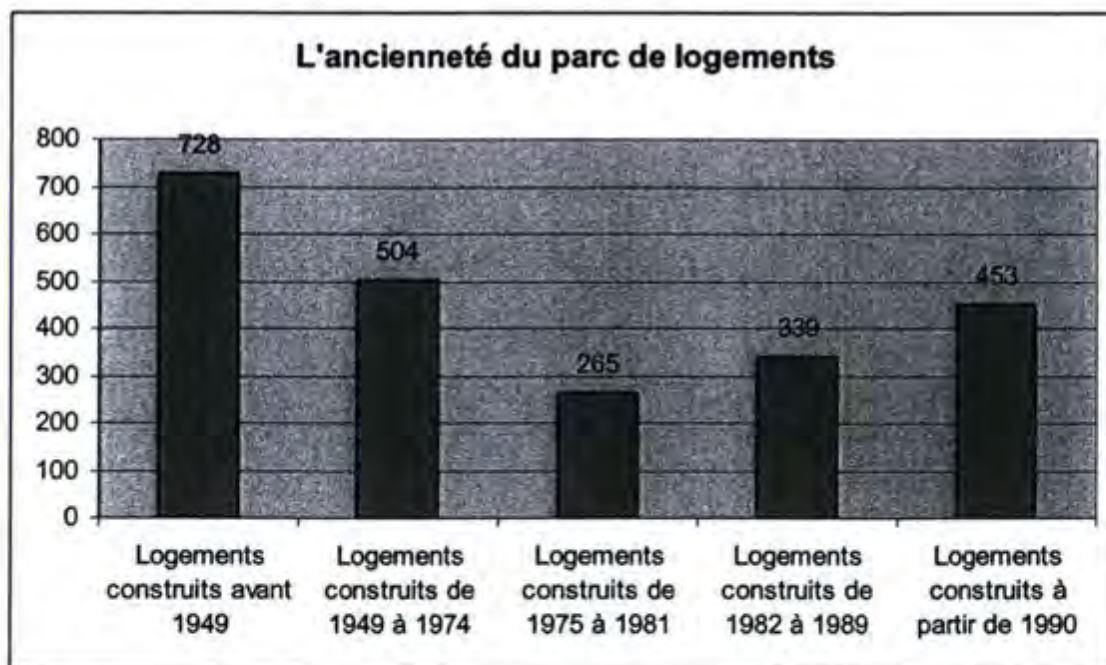
Résidences principales selon le statut d'occupation					
	Logements			Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999				
	Nombre	%			
<b>Ensemble</b>	<b>2 140</b>	<b>100,0 %</b>	<b>30,2 %</b>	<b>5 776</b>	
Propriétaires	1 566	73,2 %	24,9 %	4 397	
Locataires	489	22,9 %	75,3 %	1 199	
dont :					
Logement non HLM	413	19,3 %	49,1 %	1 027	
Logement HLM	66	3,1 %	///	147	
Meublé, chambre d'hôtel	10	0,5 %	400,0 %	25	
Logés gratuitement	85	4,0 %	-22,7 %	180	



Cette configuration du parc immobilier souligne la vocation résidentielle de la commune de CHABEUIL qui profite pleinement de sa proximité avec Valence.

La présence de quelques logements locatifs permet de diversifier un peu l'offre de logements et de favoriser l'accueil d'une population jeune mais la proportion reste toutefois très faible 3.1% soit 66 logements au RGP de 1999.

#### b) L'époque d'achèvement des logements

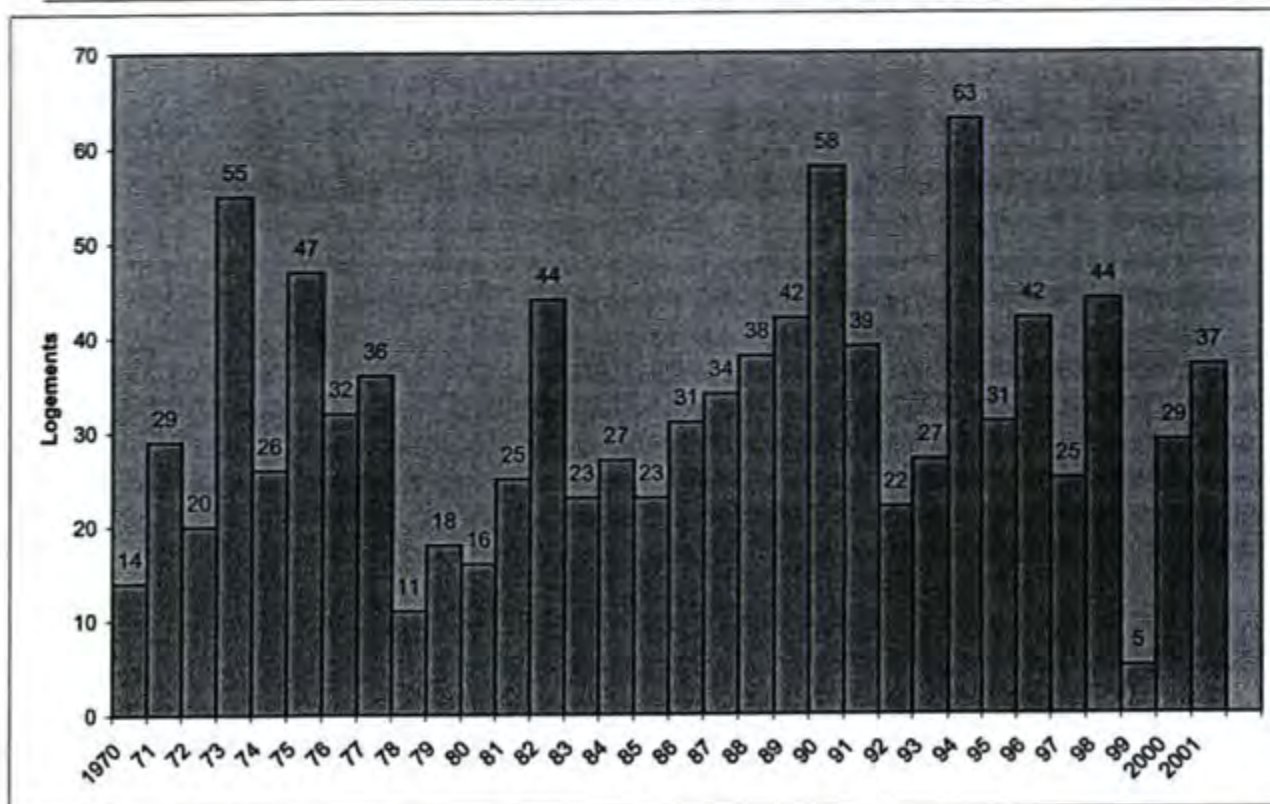


En 1999, Chabeuil offrait l'image d'un parc immobilier assez récent avec seulement 31,8% de logements édifiés avant 1949 et 34,6% de logements construits depuis les années 1980.

Les efforts de renouvellement ont donc été considérables au cours des cinq dernières décennies.

## 4.3 L'EVOLUTION RECENTE DE L'URBANISATION

### La construction de logements de 1970 à 2001

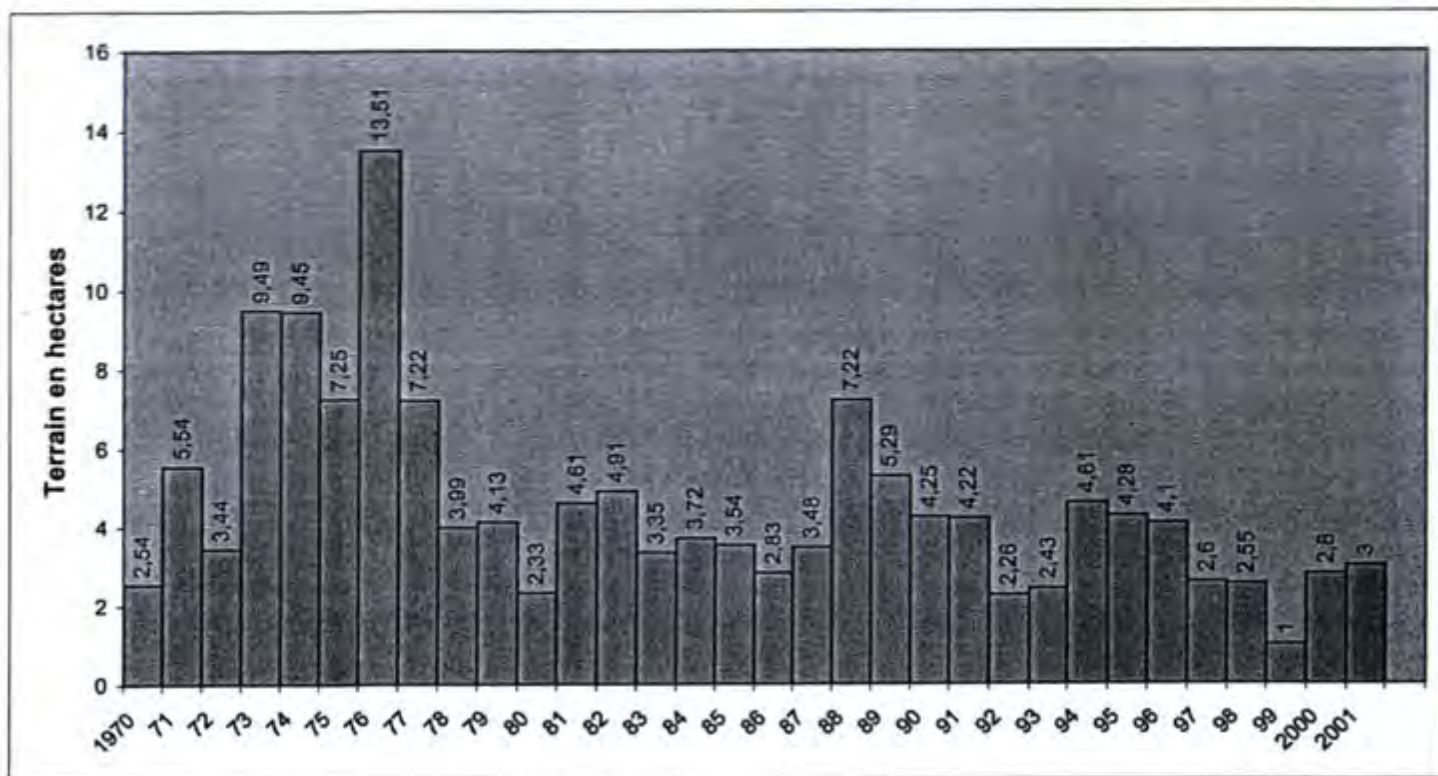


#### Entre 1970 et 2001 : 1.013 nouveaux logements autorisés

- 31/32 logements en moyenne annuelle
- des écarts très importants : de 5 à 63 selon les années extrêmes
- des écarts aussi selon les phases de 8 ans :
  - entre 1970 et 1977 : 259 logements soit 32/33 par an
  - entre 1978 et 1985 : 187 logements soit 23/24 par an
  - entre 1986 et 1993 : 291 logements soit 36/37 par an
  - entre 1994 et 2001 : 276 logements soit 34/35 par an (et 38/39 si l'on exclue l'année 1999)

A titre indicatif pour les années 2002 et 2003, le nombre de logements autorisés se situe dans une fourchette élevée 65/75 unités.

## La consommation de terrain par les nouveaux logements entre 1970 et 2001



### Il ressort entre 1970 et 2001 :

- Une consommation totale de 146,04 hectares
- Soit en moyenne 4,56 hectares par an
- Et 1440 m<sup>2</sup> de terrain par unité-logement en moyenne sur l'ensemble de la période
- Des écarts très significatifs sont aussi à signaler selon les périodes successives :
  - Phase 1970-1977 : 7,3 hectares par an soit 2 256 m<sup>2</sup> de terrain par logement
  - Phase 1978-1985 : 3,82 hectares et 1 635 m<sup>2</sup> de terrain par logement
  - Phase 1986-1993 : 3,99 hectares et 1 000 m<sup>2</sup> de terrain par logement
  - Phase 1994-2001 : 3,12 hectares et 910 m<sup>2</sup> de terrain par logement.

### L'évolution de CHABEUIL au cours de ces trois décennies et très significative :

- A une consommation forte de terrain par unité logement : 2 256 m<sup>2</sup> qui était "classique" entre 1970 et 1977 liée à l'habitat individuel – souvent diffus – et au recours à l'assainissement individuel.
- A succédé une tendance à la baisse, grâce à la diversification de l'offre (individuel-collectif), la recherche de composition plus adaptée moins consommatrice de terrain et une vigilance plus affirmée dans les documents

d'urbanisme successifs : élaboration puis révision(s) du Plan d'Occupation des Sols.

C'est ainsi que l'on est passé de 2 256 m<sup>2</sup> de terrain par logement à 1000 m<sup>2</sup> (1986 – 1993) et même 910 m<sup>2</sup> par unité logement grâce aux petits collectifs et à la reconquête du bâti existant.

**Il s'agit là d'une évolution très importante pour la révision du PLU de CHABEUIL qui s'inscrit tout à fait dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat.**

## 5. ACTIVITES ECONOMIQUES

### Population active et emploi

#### 5.1 LA POPULATION ACTIVE

**En 1999, la population active de Chabeuil revêt les caractéristiques suivantes :**

- Population active totale : 2.750 personnes dont 1.504 hommes actifs et 1.246 femmes actives pour une population de 5861 (en 1990 : 2.173 actifs dont 1.217 hommes et 956 femmes).
- Le taux global d'activité de 46.9 % est en progression par rapport à celui de 1990 : 45 %.

Recensements	Population active (hors militaires du contingent)				Population active ayant un emploi		Taux d'activité 20-59 ans	Salariés	Non salariés	Chômeurs
	Total	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +	Total	Travail dans la commune				
1975	1445	672	587	128	1400	884	71,7	1042	358	45
1982	1872	977	735	103	1767	955	77,3	1412	355	105
1990	2155	1050	995	68	1944	831	81,1	1606	338	211
1999	2740	1312	1358	40	2462	742	85,6	2122	340	278

**On a également :**

- Une forte croissance du taux d'activité féminin : de 26,7% en 1975 à 43,5% en 1999.
- Une légère progression du taux d'activité masculin : de 49,5% en 1975 à 50,5% en 1999.

Malgré ces contrastes on observe dans l'ensemble une augmentation du taux global d'activité passant de 38% en 1975 à 46,7% en 1999, grâce au taux d'activité féminin.

#### 5.2 LE CHOMAGE ET LE TRAVAIL A TEMPS PARTIEL

Le nombre de chômeurs est de l'ordre de 280 soit environ 10 % de la population active totale au recensement de Mars 1999 (1990 : 211 chômeurs soit 9,8% de la population active totale). A titre de comparaison, le taux de chômage national est de environ 10%.

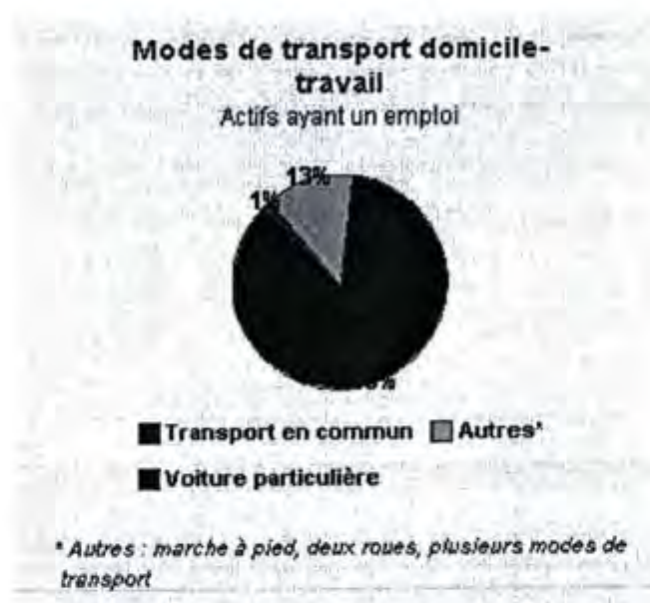
Le travail à temps partiel : il est intéressant de noter la forte présence d'activités à temps partiel exercées par 523 personnes soit 21,2% des actifs ayant un emploi (2122 personnes).

Total emplois salariés et non salariés à temps partiel : 523  
 dont emplois salariés et non salariés hommes à temps partiel : 70  
 dont emplois salariés et non salariés femmes à temps partiel : 453

Si l'activité à temps partielle est peu pratiquée chez les hommes (70 soit 5% de la population masculine ayant un emploi s'élevant à 1383 hommes), elle est en revanche très pratiquée par les femmes : (453 soit 42% de la population féminine ayant un emploi s'élevant à 1079 femmes)

### 5.3 LES MIGRATIONS DOMICILE - TRAVAIL

La voiture particulière est le principal mode de transport avec un taux d'équipement en automobile des habitants qui s'élève à 80,8%.



Modes de transport		
Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
<b>Ensemble</b>	<b>2 462</b>	<b>100,0 %</b>
Pas de transport	151	6,1 %
Marche à pied	128	5,2 %
Un seul mode de transport :	2 075	84,3 %
- deux roues	70	2,8 %
- voiture particulière	1 990	80,8 %
- transport en commun	15	0,6 %
Plusieurs modes de transport	108	4,4 %

En 1975, les migrations alternantes concernaient 812 actifs (46% de la population active ayant un emploi) qui résidaient à Chabeuil tout en travaillant dans une autre localité contre 955 à résider et travailler sur Chabeuil. La proximité de grands axes routiers et le fait d'appartenir au bassin d'emploi de Valence facilite les déplacements.

En 1999, cette tendance s'est renforcée avec 1720 actifs soit 69,8% de la population active qui travaillent en dehors de la commune.

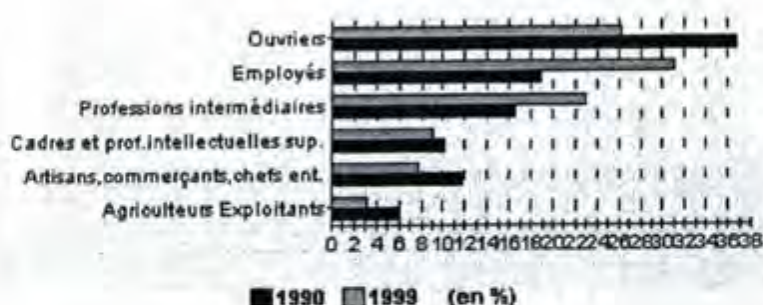
On a un déséquilibre significatif au cours de la dernière décennie et une dépendance économique de l'extérieur de plus en plus forte.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>2 462</b>	<b>26,6 %</b>
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	742	-10,7 %
%	30,1 %	-12,6 points
* dans 2 communes différentes :	1 720	54,5 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	1 537	50,1 %
- de départements différents	183	105,6 %

## 5.4 LE STATUT DE LA POPULATION ACTIVE

### Répartition des emplois au lieu de travail

Par catégorie socioprofessionnelle



Les employés et ouvriers sont les plus largement représentés avec respectivement 31% et 26,3% des emplois.

Entre 1990 et 1999, les employés et professions intermédiaires prennent une place de plus en plus importante dans la répartition par catégorie socio-professionnelle.

Les ouvriers par contre sont en diminution tout comme les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et les agriculteurs exploitants.

Enfin, la part des salariés est en hausse avec 2122 personnes soit 86,2% en 1999 contre 1042 personnes soit 74,4% en 1975.

<b>Emplois au lieu de travail par catégorie socioprofessionnelle</b>		
	Ensemble	
	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 626</b>	<b>100,0 %</b>
Agriculteurs exploitants	52	3,2 %
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	125	7,7 %
Cadres, professions intellect. supérieures	146	9,0 %
Professions intermédiaires	372	22,9 %
Employés	504	31,0 %
Ouvriers	427	26,3 %

## 5.5 LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune de Chabeuil constitue un pôle d'emploi secondaire diversifié en liaison avec le pôle économique majeur du secteur, celui de l'agglomération valentinoise.

<b>Emplois au lieu de travail par secteur d'activité</b>				
	1999		dont:	
	Nombre	%	Femmes(%)	Salariés(%)
<b>Ensemble</b>	<b>1 626</b>	<b>100,0 %</b>	<b>43,7 %</b>	<b>86,4 %</b>
Agriculture	89	5,5 %	36,0 %	41,6 %
Industrie	321	19,7 %	24,0 %	90,0 %
Construction	119	7,3 %	13,4 %	63,0 %
Tertiaire	1 097	67,5 %	53,4 %	91,5 %
dont:				
commerce	187	11,5 %	48,7 %	85,0 %
services entreprises	143	8,8 %	31,5 %	88,8 %
services particuliers	89	5,5 %	68,5 %	85,4 %

### a) Le secteur agricole

1/ LA ZONE AGRICOLE DE CHABEUIL CONCERNE. POUR L'ESSENTIEL, DEUX GRANDS SITES :

- la plaine alluviale de la Vallée du Rhône, à l'Ouest du chef-lieu de canton.
- la zone collinaire située à l'Est, avec pour limites Nord, la route conduisant aux Faucons et la Vallon de la Véore et côté Sud, la limite communale avec Montvendre.

## 2/ LE NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION

- En 2004, il reste à Chabeuil :
  - 36 sièges d'exploitation agricole professionnelle (où le chef exerce à temps plein).
  - 5 établissements spécialisés (fleurs, cultures légumières, élevage hors sol), n'utilisant qu'une très faible superficie.
  - 1 exploitation en double activité.
  - **Soit au total, 42 exploitations**
  
- Comparaisons avec les décennies antérieures

Le nombre d'exploitations agricoles de Chabeuil a subi une forte baisse, comme dans les autres localités du secteur, au cours des dernières décennies ; le graphique ci-dessous situe bien l'importance des mutations avec un passage de 87 exploitations en 1979 à 42 aujourd'hui.



### L'évolution du nombre d'exploitations agricoles de Chabeuil

En 2004, le nombre d'exploitations agricoles de 1979 a été divisé par plus de 2.

## 3/ LES SUPERFICIES EXPLOITEES

Les 36 sièges d'exploitation professionnelle, font valoir 2.174 hectares au total, incluant une partie cultivée sur le territoire des localités limitrophes (15 à 20 % en moyenne).

La taille des exploitations professionnelles varie de :

- 25 hectares, voire moins pour les plus petites (15)
- à 100/150 hectares pour les plus grandes
- la moyenne se situant à 60 hectares.

➤ A titre de comparaison

La taille moyenne des exploitations agricoles de Chabeuil a significativement augmenté au cours des 25 dernières années, passant successivement :

- de 30 hectares en 1979
- de 35 hectares en 1988
- à 57 hectares en 2000
- et à 60 hectares en 2004

En un peu plus d'une génération, la taille moyenne des exploitations agricoles de Chabeuil a donc doublé : de 30 à 60 hectares.

#### 4/ LES PRODUCTIONS

A Chabeuil, les productions sont assez variées et sont orientées vers :

- Les céréales : maïs, blé, colza, sorgho...
- L'élevage : poules, pintades, dindes, porcs, moutons, avec des unités hors sol très importantes (10/50.000 volailles), chevaux (Centre Equestre).
- L'arboriculture fruitière : abricotiers, pêchers, noyers, cerisiers...
- Des productions spécialisées : cultures maraîchères, fleurs et plantes sous serre, produits biologiques

#### 5/ LA STRUCTURE PAR AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION

La répartition par tranches d'âge est intéressante, elle permet de montrer une structure relativement jeune, se caractérisant par :

- Une forte proportion de moins de 40 ans : 39,5 %
- Un pourcentage proche du tiers (32,6 %) pour les 41 à 50 ans
- La tranche d'âge comprise entre 51 ans et la retraite : 27,9 %

**La moyenne d'âge se situe à 43 ans**



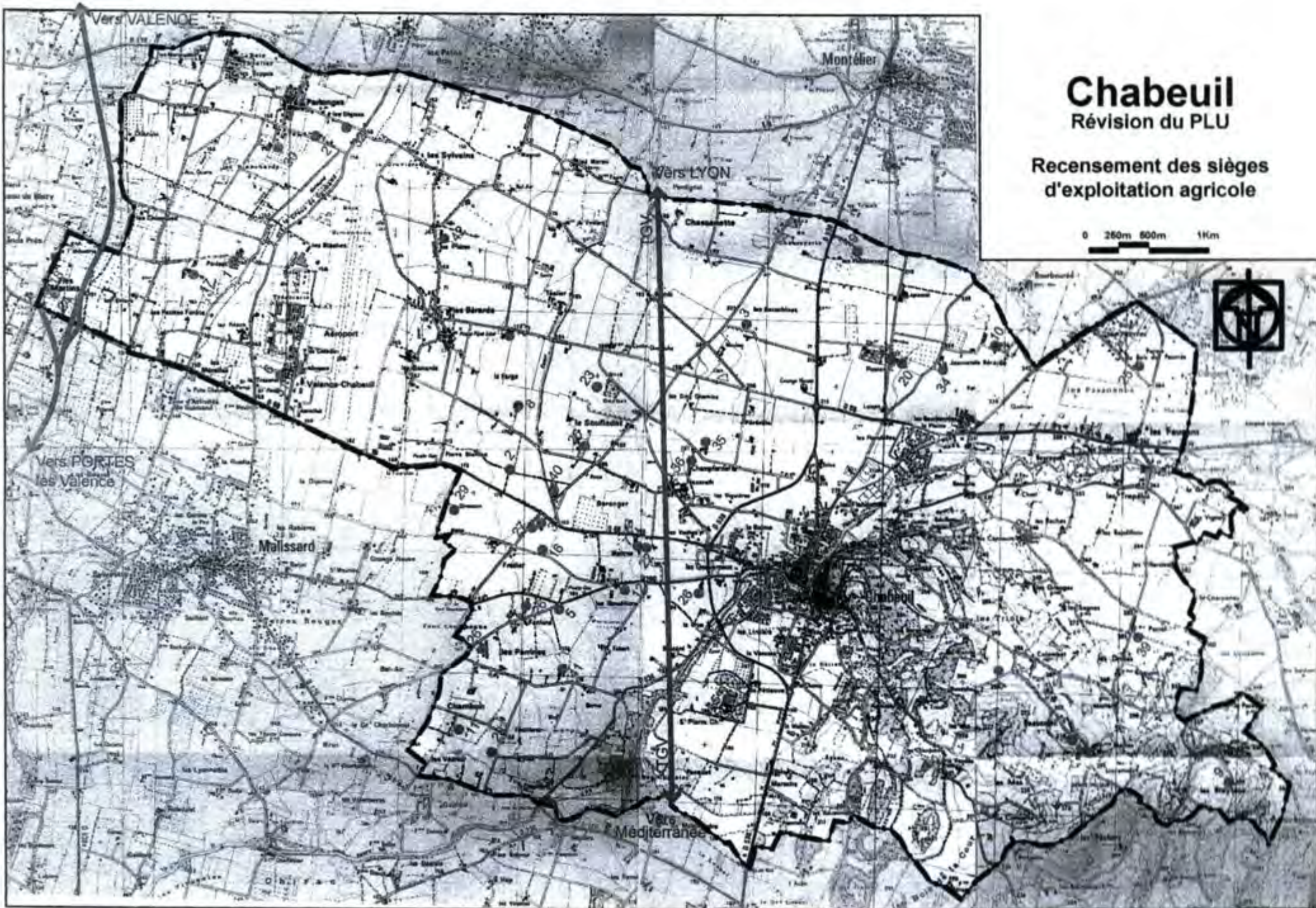
**REPARTITION DES CHEFS D'EXPLOITATION, SELON LA TRANCHE D'AGE**

Pour le secteur agricole, les enjeux majeurs à prendre en considération dans la révision du Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil, concernent les thèmes ou enjeux suivants :

- La définition des grandes orientations, avec la reconnaissance du rôle économique du secteur agricole et de son importance dans la gestion du territoire et dans la préservation des grands équilibres de Chabeuil.
- Une vigilance particulière dans la destination générale des sols - La profession souhaite logiquement garder l'homogénéité des secteurs agricoles, de la plaine en particulier, qui a fait l'objet de plusieurs opérations de restructuration :
  - Premier remembrement dans les années 1955 - 1956.
  - Remembrements liés aux grandes infrastructures : 1990 la voie de contournement Ouest de Chabeuil, 2000/2001 le TGV Lyon-Marseille
  - Et des efforts de mise en place du réseau d'irrigation.
- Les abords des sièges d'exploitation agricole - Il conviendra de préserver au maximum les abords des sièges d'exploitation agricoles, pour éviter leur enclavement par les poussées de l'urbanisation et tenir compte également des inconvénients ou nuisances, lorsqu'il y a des élevages hors-sol importants (distance de 100 mètres à respecter).
- Les mutations prévisibles - Au cours de la prochaine décennie, le nombre de sièges d'exploitation agricole devrait encore baisser. En effet, il y a 6 cas où la succession n'est pas assurée et deux autres cas, où les pressions de l'urbanisation risquent la remise en cause du dispositif actuel : cela représente tout de même 19 % du nombre d'exploitations, ce qui est loin d'être négligeable et la gestion de près de 350 hectares.
- La maîtrise des prélèvements - Il convient de rappeler qu'à Chabeuil, la superficie agricole utilisée a subi d'importantes réductions passant de 2.709 hectares en 1979 à 2.382 hectares en 2000, soit un prélèvement de 327 hectares.  
La profession souhaite une maîtrise et surtout une programmation des prélèvements futurs, de manière à faciliter les adaptations ou transitions indispensables.

Une cartographie de la zone agricole et un recensement précis des sièges d'exploitation tenus par des professionnels ou par des doubles actifs ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de CHABEUIL.

C'est une démarche d'autant plus importante que la Loi SRU vise à renforcer la protection de la zone agricole et qu'à CHABEUIL cela concerne plus de 2600 hectares soit près de 64 % de la superficie totale communale.



# Chabeuil

Révision du PLU

Recensement des sièges  
d'exploitation agricole

0 250m 500m 1km



## **b) Les activités commerciales, artisanales, industrielles et l'emploi**

### Les activités artisanales

La commune s'inscrit dans le périmètre du bassin d'activité valentinois. La commune compte quelques activités comme :

- Vignac-Artu micro mécanique de précision
- Carrosserie
- Garages
- Cycles
- Mécanique générale
- Contrôle auto
- Menuiserie
- Plâtrier
- Matériaux de construction
- Plateaux tournants
- Isolation
- funérarium
- combustibles
- boucherie en gros
- géant casino
- Textile dentelle
- 2 Silo
- etc. ...

### Les commerces et les services

La commune compte de nombreux commerces et services localisés pour l'essentiel dans la partie ancienne du bourg et sur sa frange Ouest de part et d'autre de la Véore .

Sur la commune on trouve notamment :

- Supérette
- Traiteur
- Charcuteries
- Boulangeries
- Pizzeria
- Hôtel-Restaurant
- Restaurant-café
- Cafés
- Librairie
- Presse
- Cordonnerie
- Droguerie
- Mercerie
- Fleuristes
- Photographe
- Bijouterie
- Salons de coiffure
- Pharmacies
- Les profession de la santé (médecin, infirmiers, podologue, kinésithérapeutes, dentistes ...)
- Institut de beauté
- Vétérinaire
- Agence immobilière
- Assurances
- Banques
- Notaires
- Huissiers
- Poste
- Trésorerie locale
- Police municipale
- Perception
- Office du tourisme

Il existe donc une structure commerciale de proximité diversifiée et de qualité ce qui n'empêche pas toutefois l'évasion commerciale vers Valence notamment ou vers les centres commerciaux périphériques (Porte-les-Valence – Romans ...).

Le déséquilibre emploi local/actif s'est accentué à Chabeuil au cours de la dernière décennie, c'est donc un enjeu pour la révision du PLU à prendre en considération.

## 6. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

---

L'un des enjeux majeurs de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Chabeuil est d'apprécier les besoins de la commune à court et à moyen terme, et de proposer des emplacements réservés pour les équipements futurs, les voiries et espaces publics à aménager.

Ces réserves doivent être définies avec un soin tout particulier dans le cadre d'une stratégie globale d'aménagement, visant à chaque fois des effets de synergie avec les équipements existants, afin d'élever le niveau de services offerts à la population.

### 6.1 LES INFRASTRUCTURES

---

Une étude spécifique a été conduite avec les bureaux ou partenaires spécialisés pour l'alimentation en eau potable, la desserte en assainissement collectif et l'alimentation en électricité.

#### a) Voiries et transports

##### LES VOIRIES

---

La commune dispose d'un réseau routier assez développé et adapté à l'échelle communale pour desservir le bourg et les hameaux.

- La RD 538 d'axe Nord-Sud joignant Montélier et Romans sur Isère au Nord et en direction de Crest vers le Sud. Une déviation contourne le bourg par l'ouest.
- La RD 68 d'axe Est-Ouest en direction de Valence.
- Tout un maillage viaire de bonne qualité permet de drainer les flux routier de la commune (RD 236, 200, 188, 154, 143 et 125 et voiries communales).

##### LES TRANSPORTS COLLECTIFS

---

On peut noter la proximité de la gare TGV à Saint-Marcel-lès-Valence à moins de 10km. Sinon, la gare SNCF de Valence est également à une dizaine de kilomètres. L'aéroport de Valence-Chabeuil concerne le territoire communal de CHABEUIL mais la piste ne peut plus accueillir que des petits avions ; sa portance jugée insuffisante n'autorise plus les mouvements d'avions d'une capacité de 100 ou 200 personnes.

Un ramassage scolaire est assuré par bus. De même, des lignes de bus départementales offrent des liaisons avec les agglomérations avoisinantes. La gare routière est bien située en centre-sud du bourg à l'interface des équipements communaux et du collège.

### **b) La desserte en eau potable et la défense incendie**

La Commune de CHABEUIL appartient au "Syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de VALENCE" qui regroupe : ALIXAN, CHABEUIL, CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, BOURG-DE-PEAGE, BOURG-LES-VALENCE, MALISSARD et ST-MARCEL-LES-VALENCE.

### LES RESSOURCES

---

Elles proviennent des stations de pompage des Petits Eynards, de Bayanne sur le territoire d'ALIXAN, de captages situés sur ST DIDIER de CHARPEY et d'un forage situé à proximité du réservoir des Bayardières à MONTELIER.

Par ailleurs, les eaux excédentaires de PEYRUS ont été récupérées et intégrées aux autres ressources du Syndicat.

Il est important de signaler que les ressources en eau potable du Syndicat sont à même de répondre à la progression des besoins de CHABEUIL.

### LES RESEAUX D'ADDUCTION D'EAU ET LA DEFENSE-INCENDIE

---

Ils font l'objet d'une cartographie dans le cadre des annexes sanitaires de la révision du PLU avec localisation des réseaux, des bornes incendie et avec l'indication des diamètres des canalisations.

EN RESUME : Toutes les constructions à usage d'habitation et d'activités disposent à CHABEUIL d'une desserte en eau potable.

### **c) L'assainissement collectif**

#### L'UNITE D'EPURATION

---

- La station d'épuration de VALENCE épure les effluents de l'agglomération ; sa capacité est de 150 000 équivalents-habitants . cette unité d'épuration remplace la station d'épuration utilisée pendant de nombreuses années rive droite de la Véore.

- A CHABEUIL il y a 1000 abonnés soit environ 3000 équivalents-habitants raccordés au réseau collectif d'assainissement (les activités économiques étant à part).

## LES RESEAUX

---

- La Commune de CHABEUIL est propriétaire des réseaux d'assainissement qui sont généralement en bon état :
- Les réseaux unitaires du centre historique comptent 5 déversoirs d'orage vers la VEORE.
  - Les quartiers résidentiels ont dans l'ensemble des réseaux séparatifs satisfaisants qui ont entre 15 et 25 ans d'âge ; il n'y a pas de problème majeur.
  - La zone d'activités, les Gouvernaux : le bon fonctionnement actuel des infrastructures est souligné.
- Les capacités de transit des réseaux  
Le transit des eaux usées, en direction de l'unité d'épuration de Valence est satisfaisante.  
Les difficultés proviennent des arrivées d'eaux parasites qui sont susceptibles par orage de perturber l'écoulement des eaux usées.

### d) La desserte en électricité

Il est rappelé que CHABEUIL est concerné par le régime URBAIN en matière de desserte électrique et que dans l'ensemble la desserte est convenable.

## 6.2 EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

---

La commune de Chabeuil dispose d'équipements publics complets et diversifiés répondant aux besoins essentiels de la population.

L'objet de ce tableau est de faire la synthèse de l'existant et de mettre en évidence les évolutions, les besoins pouvant naturellement conduire à la définition d'emplacements à réserver dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme.

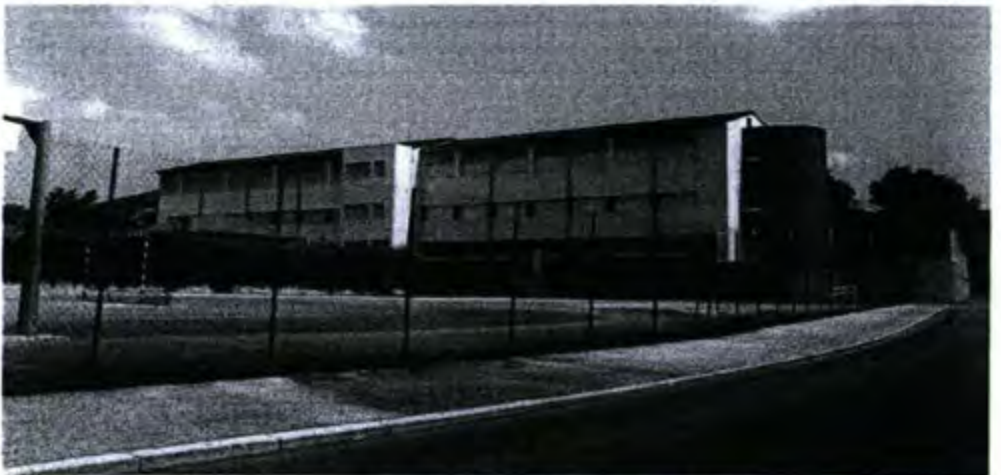
Nature de l'équipement	Situation actuelle	Evolution, besoins, emplacements à réserver
<b>1. Administratif</b> 1.1 Mairie 1.2 Poste 1.3 Autres équipements : - DDE - Gendarmerie - Police Municipale - Trésorerie - Gare routière - Services techniques	Bonne situation place de Genissieu  Rive droite de la Véore  Avenue de Valence Avenue de Romans, équipement récent	Emplacement à réserver pour les extensions futures         Dans le futur : regroupement possible des trésoreries de CHABEUIL
<b>2. Scolaire</b> - Halte garderie - Ecoles maternelles - Ecole primaire G.André - Ecole primaire A.Cuminal - Ecole primaire de Parlanges - Collège M.Seignobos - Gymnase collège et aire sportive	265 enfants environ ) ) 492 élèves  - Près de 1000 élèves	Projet en 2005 d'une Maison de la Petite Enfance
<b>3. Sport – vie associative</b> - Piscine - Boulodrome - Parc des sports : foot, rugby - Tennis - Dojo - Bibliothèque municipale - MJC - Locaux pour activités associatives		Projet de salle Omnisports
<b>4. Autres équipements ou services</b> - Eglise Saint Jean - Cimetière - Office du tourisme - Centre culturel - Parc des Gontardes	Valorisation touristique belvédère	Accessibilité – parking à améliorer

## Les équipements

L'hôtel de ville avec la tour et le clocheton ; l'architecture marque le paysage urbain en bordure de la VEORE.



Le Collège de SEIGNOBOS, équipement majeur de CHABEUIL (autour de 800 élèves).



Une partie des installations scolaires, maternelles et primaires qui accueillent entre 750 et 800 enfants.



# LES PÔLES D'ATTRACTION DE CHABEUIL



## **Chapitre 2**

# **Les objectifs d'aménagement**

---

Avant de définir les objectifs d'aménagement appelés à structurer le nouveau dossier du Plan Local d'Urbanisme de CHABEUIL, un bilan du POS actuel a été établi.

## 1. LE BILAN DU POS ACTUEL

Un bilan du POS actuel a donc été établi pour mettre en évidence les réalisations par rapport aux objectifs et orientations initiales. C'est aussi une occasion de tirer des enseignements pour la révision du PLU afin d'éviter le renouvellement d'éventuels dysfonctionnements.

Cette démarche permet aussi de mettre progressivement en évidence les problèmes rencontrés, les enjeux d'aménagement et la définition en concertation des objectifs d'aménagements exposés aussi dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### 1.1 Tableau synthétique : bilan - évaluation

Les dispositions du POS de CHABEUIL	Bilan Evaluation et enseignements pour le PLU
<p>1- <u>LES OBJECTIFS</u> Révision n°2 (15.12.1993) et 6<sup>ème</sup> modification (07.02.2001)</p> <p>Quatre objectifs.</p> <p>1.1. <u>Du point de vue spatial (habitat)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déviation RD 538 : limite de l'enveloppe constructible sauf « coup-partis » : Barulière et Gouvernaux</li> <li>• Vocation d'habitat privilégiée</li> <li>• Adéquation avec les infrastructures.</li> </ul>	<p>1- <u>LES OBJECTIFS</u></p> <p>1.1. <u>Sur le plan spatial</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colmatage rapide des espaces libres avant la déviation</li> <li>• Des pressions de l'urbanisation au delà du tracé de la déviation : impacts des coups partis pour le PLU : les Gouvernaux en particulier</li> <li>• Les impacts du TGV : nouvelle coupure en lanière nord-sud</li> <li>• Orientation à bien garder : habitat proche du centre-ville ; activités vers les infrastructures et en « tampon » des nuisances</li> <li>• Consommation importante de terrain : 146 hectares entre 1970 et 2002</li> </ul>

### 1.2. Du point de vue économique

- Forte augmentation de la population active : 1445 en 1975, 2173 actifs en 1990.
- Augmentation du nombre des chômeurs.
- Déséquilibre entre population et emplois de plus en plus accentué : 37% de migrants en 1975, 57% en 1990.
- D'importantes zones d'activités : site de la Trésorerie : accueil d'activités, grandes consommations de terrains

### 1.3. Du point de vue démographique

- Forte croissance démographique de 3800 à près de 6000 habitants en 1999
- Mais baisse constance de la taille des ménages 3.13 en 1975 à 2.85 en 1990
- Evolution annuelle de la population plus rapide que celle des logements :  
1975-82 : population + 1.8% ;  
logements : + 2%  
1982-90 : population + 1.3% ;  
logements : + 2.12%
- La notion de programmation est posée.

### 1.4. Du point de vue de l'environnement et des espaces naturels

- L'agriculture reste l'activité principale de la commune ; entre 1970 et 1988 Passage de 114 à 51 (-55%) du nombre d'exploitants à temps complet
- Partie Est, collinaire, plus boisée à protéger
- Notion d'équilibre souhaitée par les Elus : zone agricole, protégée / zones

### 1.2. Secteur économique

- Nouvelle augmentation de la population active 2750 en 1999, soit 577 actifs de plus (+26.6%)
- Chômeurs : 278 en 1999 (211 en 1990)
- Nouvelle accentuation du déséquilibre : habitants/emplois : 742 actifs/résidants à CHABEUIL : 27% des actifs
- Les zones d'activités n'ont pas évolué au même rythme ; des friches industrielles
- L'importance du bassin économique valentinois très proche de CHABEUIL

### 1.3. Démographie

- Le rythme d'urbanisation a encore progressé ces dernières années (cf. graphique) : difficulté d'une maîtrise globale et les impacts (écoles)
- Faible diversification du parc immobilier :  
Habitations individuelles : 92.6%  
Immeubles 2/9 logements : 6.5%  
Immeubles 10logements et + : 0.9%
- Programmation : pas suffisamment maîtrisée de longue date (cf. consommation de terrain)
- Pas de projection pour l'avenir permettant de mieux cerner les problèmes

### 1.4. Environnement et espaces naturels

- L'importance de l'agriculture est signifiée mais des indices de fragilité : morcellement de l'homogénéité, pressions de l'urbanisation diffuse, les contraintes techniques (irrigation...)
- Vigilance aux abords des sièges d'exploitation et des installations classées (rayon de 100 m.)
- La prise en compte dans le PLU :

<p>d'urbanisation.</p> <p><b>2- <u>ZONAGE ET CAPACITES D'ACCUEIL</u></b></p> <p><b><u>2.1 Les zones urbaines</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UA centre-ville 22 hectares</li> <li>• Zones équipées UC/UD : 91.9 hectares</li> </ul> <p>Capacités 49 logements et 139 habitants</p> <p><b><u>2.2 Les réserves pour l'urbanisation</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NAa opération d'ensemble : 31.8 hectares</li> </ul> <p>Capacités : 253 logements et 681 habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NA long terme : 39.2 hectares</li> </ul> <p>Capacités : 162 logements et 462 habitants</p> <p><b><u>2.3 Les zones diffuses NB et NBa</u></b></p> <p>92 hectares : 58 logements et 165 habitants</p> <p>total des capacités d'accueil : 985 habitants (zones NA exclues)</p> <p><b><u>2.4 zones d'activités économiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UI équipées : 21.5 h.</li> <li>• NAai : 20h.</li> </ul> <p>Sous total : 41.5 hectares</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réserve NAI : 20 h.</li> <li>• Secteur NBI : 11 h.</li> </ul>	<p>Des risques naturels Des sites sensibles : vallée de la Véore Des paysages et cônes de vision côté Est de CHABEUIL, les paysages urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La remise en valeur de sites dégradés : la Trésorerie et ses abords</li> </ul> <p><b>2- <u>ZONAGE ET CAPACITES D'ACCUEIL</u></b></p> <p><b><u>2.1. L'habitat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zone UA</u> : insister sur l'aspect renouvellement urbain dans le PLU ; des potentialités dans le cœur du centre-ville : logements, commerces, équipements, services</li> <li>• <u>Zones équipées</u> : densification et diversification de l'habitat souhaitables ; ne pas gaspiller les réserves foncières par sous utilisation. Des logements collectifs à construire ou à aménager dans le bâti existant. <u>Objectif</u> : améliorer le potentiel</li> <li>• <u>Zones d'urbanisation future</u></li> <li>• Adéquation entre les besoins réels et l'offre</li> <li>• Notion de programmation à établir en fonction des choix municipaux</li> <li>• Opérations à étroitement lier avec le centre et les équipements</li> <li>• Les hameaux : pôles complémentaires et non pas concurrents (ex. les Faucons)</li> <li>• <u>Habitat diffus</u> : grande vigilance aux abords des hameaux / enjeux agricoles ; des retouches simplement</li> </ul> <p><b><u>2.2. Les activités économiques</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une urgence : adéquation infrastructures / zones d'accueil</li> <li>• Des complémentarités à initier dans le PLU</li> <li>• Une programmation d'ensemble</li> </ul>
--	---

<p><b>3- <u>LES EMPLACEMENTS RESERVES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastructures TGV : 45.5 h.</li> <li>• Unité d'épuration : 1.5 h.</li> <li>• Liaison piéton Véore : 1.15 h.</li> <li>• Extension terrains de sports, équipements scolaires et culturels : 2 h.</li> <li>• Parking place : 0.6 h.</li> <li>• Cimetière Faucons : 0.45 h.</li> <li>• Voiries nouvelles : chemins des viguières 0.26 h.</li> </ul> <p>Chemin de Bellet / chemin des sables : 0.35 h. Rue Masson et chemin du Bellet : 0.15 h.</p>	<p><b>3- <u>LA POLITIQUE D'EMPLACEMENTS RESERVES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'importantes réalisations dans les infrastructures : TGV, unité d'épuration</li> <li>• Dans le cadre du PLU : volontarisme de la collectivité locale à affirmer sur les secteurs stratégiques : voiries, espaces publics, équipements à conforter ou créer</li> <li>• De nouvelles infrastructures routières RD 68, autoroute (?) selon le PAC de CHABEUIL</li> <li>• Vigilance dans l'abandon d'emplacements réservés actuels : justifications.</li> </ul>
---	--

## 1.2 Les enseignements majeurs

Globalement les points suivants peuvent être mis en évidence :

- Fort développement de l'urbanisation : pas toujours en adéquation avec les objectifs initiaux du POS
- Programmation insuffisante pour l'habitat en particulier.
- Faible diversification de l'habitat : les habitations individuelles : 92.6 % du parc immobilier ; les immeubles de 2 à 9 logements : 6.5 % seulement ; peu de logements locatifs sociaux = 3% seulement, c'est une insuffisance à rectifier au moins pour partie.
- Activités économiques : en retrait par rapport aux capacités d'accueil ; une surestimation des besoins (site de la Trésorerie) sur le plan foncier.
- Des inadéquations entre les options du POS (habitat – activités) et la présence réelle des infrastructures (assainissement en particulier).
- Un secteur agricole qui gère bien les 2.630 hectares dévolus à cette activité, mais des indices de fragilité sont présents (mitage du territoire, nouvelles pressions de l'urbanisation, présence d'importants bâtiments et gestion dans la durée...)
- Une politique d'emplacements réservés volontariste et qui a été suivie, même si tout n'a pas été réalisé étant donnée l'ampleur du programme.

**En résumé**, le POS a été un document de référence utile pour la collectivité locale dans la gestion du territoire évitant un essaimage trop important de la partie urbaine dans un environnement encore rural.

Toutefois, malgré certaines directives intéressantes – projet urbain de la déviation de la RD 538 notamment – des efforts pour tendre vers un urbanisme plus équilibré dans sa composition d'ensemble (zones d'activités, nouveaux quartiers d'habitat), dans ses éléments de programme (logements locatifs sociaux faiblement représentés) et dans le cadre d'une programmation maîtrisée sont à réfléchir.

### 1.3 Les sites sensibles et à préserver

Sont également examinés les sites sensibles et à préserver le mieux possible dans le cadre de la présente révision :

- Dans la plaine : les abords des différents hameaux et surtout les espaces interstitiels qui deviennent plus que jamais STRATEGIQUES si l'on veut éviter une urbanisation linéaire tentaculaire et incontrôlable dans le temps.
- Les sites agricoles encore homogènes mais qui sont aussi vulnérables aux poussées de l'urbanisation : c'est d'ailleurs un enjeu majeur du PLU aussi bien dans la plaine que sur les collines à l'Est de la ville et tous les sièges d'exploitation devraient se trouver en zone agricole pour éviter les risques d'enclavement.
- Les franges des voiries départementales structurantes : RD532 (future RN7) et RD 68.

Ces itinéraires restent très attractifs mais il convient aussi d'être vigilant à l'idée de bien marquer les entrées d'agglomération.

- Le vallon de la Véore : C'est un cordon sensible dans toute la traversée du territoire communal et il convient d'assurer la pérennité de la protection de cette coulée verte.
- Les massifs forestiers : Le capital vert de CHABEUIL constitue un élément d'attrait et doit aussi être protégé et même mis en valeur.

D'autres espaces boisés plus réduits ou linéaires, méritent également de retenir la vigilance (exemple le site de Saint-Pierre) et les efforts de reconstitution de haies en limite de parcelles agricoles remembrées.

- Les abords des infrastructures : Afin de tenir compte des servitudes, des éventuels risques technologiques et des nuisances, les abords des infrastructures constituent aussi des sites sensibles : ligne TGV, gazoduc, oléoduc, aérodrome de CHABEUIL, routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie,

déviations Ouest ... dont le PLU devra tenir compte dans le nouveau projet et dans la destination générale des sols.

## **2. LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT POUR LA REVISION DU PLU**

### ***1/ Définir le rythme d'urbanisation le plus approprié et réaliste pour CHABEUIL***

avec différentes hypothèses proposées ci-dessous – plus ou moins volontaristes – à l'horizon 2015.

#### **a) Un très fort rythme d'urbanisation : + 3% par an**

- Entre 1999 et 2015 : + 3.539 habitants  
Soit de 175 à 266 nouveaux résidents par an
- L'édification de 1.180 logements sur la période  
Soit de 58 à 90 logements par an (à comparer aux indications ci-dessus § 1) en moyenne.

#### **b) Fort rythme d'urbanisation : + 2% par an**

- Entre 1999 et 2015 : + 2.189 habitants  
Soit de 117 à 155 nouveaux résidents par an
- L'édification de 730 logements sur la période  
Soit de 40 à 52 logements par an.

#### **c) Rythme d'urbanisation déjà soutenu : + 1,5% par an**

- Entre 1999 et 2015 : + 1.579 habitants  
Soit de 90 à 115 nouveaux résidents par an
- L'édification de 525 logements sur la période  
Soit de 30 à 38 logements par an.

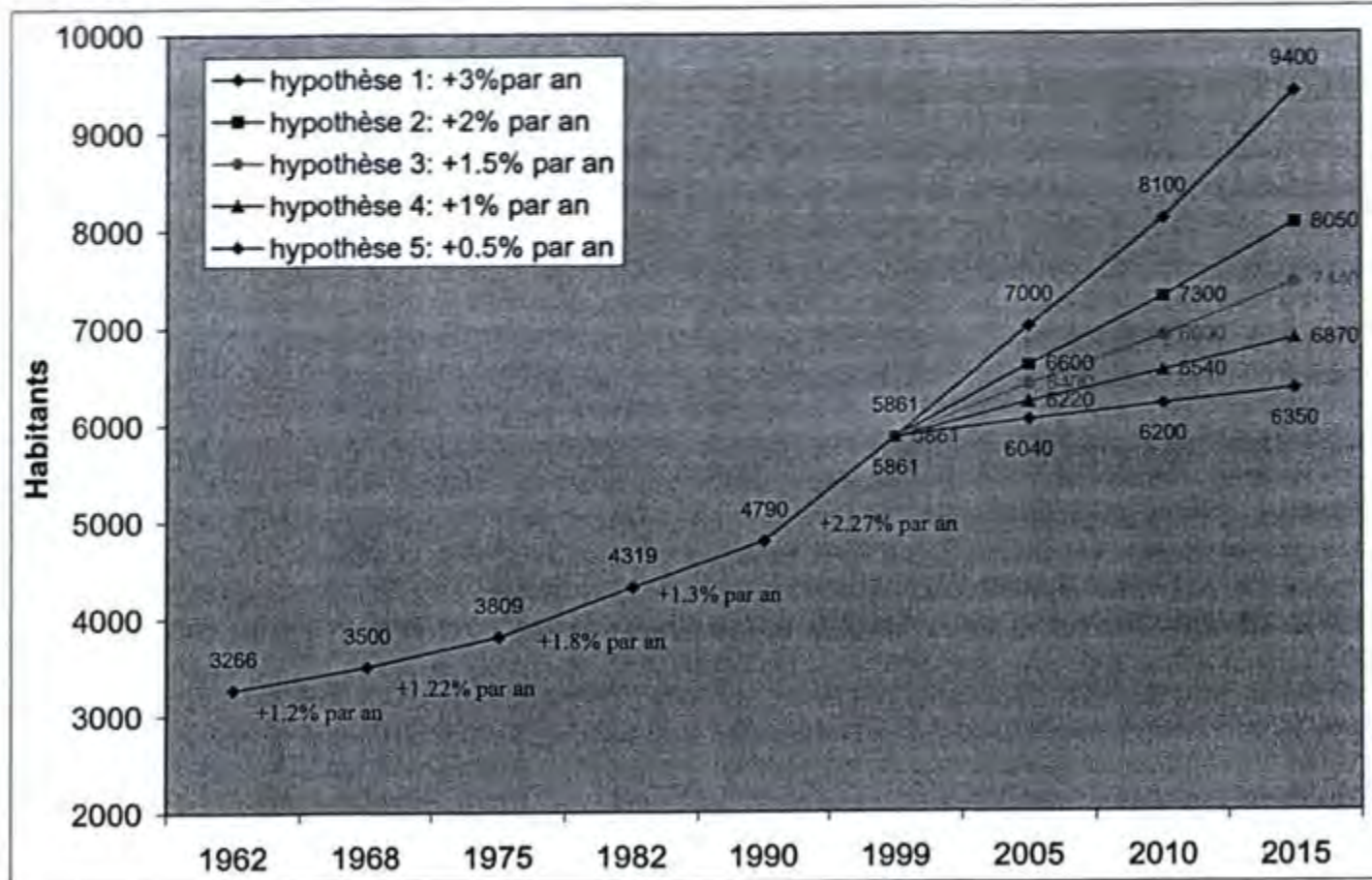
#### **d) Rythme modéré d'urbanisation : + 1% par an**

- Entre 1999 et 2015 : + 1.009 habitants  
Soit de 58 à 67 nouveaux résidents par an
- L'édification de 336 logements sur la période  
Soit de 19 à 22 logements par an.

#### **e) Décélération du rythme d'urbanisation : + 0,5% par an**

- Entre 1999 et 2015 : + 489 habitants  
Soit de 29 à 32 nouveaux résidents par an
- L'édification de 163 logements sur la période  
Soit de 10 à 11 logements par an.

## Rythmes d'urbanisation et perspectives démographiques aux horizons 2010 - 2015



Le choix du Conseil Municipal s'est porté sur l'hypothèse d'un rythme d'urbanisation déjà soutenu de 1,5 % par an conduisant CHABEUIL vers 7.500 habitants en 2015, soit l'accueil de 1.579 nouveaux résidents et l'édification de l'ordre de 525 logements.

### 2/ Etablir une politique globale et progressive de l'habitat

- Une priorité : réutiliser le bâti existant : logements vacants, améliorer le parc immobilier existant du centre-ville, en particulier.
- Diversification de l'offre : taille et statut des logements ; petits collectifs, maisons de village, logements individuels.
- Des opérations complémentaires et insertion dans le contexte bâti.
- Les hameaux : en complémentarité du centre-ville et non pas en concurrence.
- L'importance à CHABEUIL de la notion de programmation.

### 3/ Améliorer les équipements et les infrastructures

- Des emplacements à réserver en fonction des choix municipaux : voiries, équipements publics.

- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à conforter (zones d'activités, les hameaux).
- Les espaces publics à créer ou à conforter : collège.

#### **4/ Imaginer l'évolution de la vie économique dans le cadre d'une stratégie globale**

- Les activités économiques de CHABEUIL à fortement développer :
  - Volonté municipale de renforcer le pôle économique
  - Des éléments de réponse à la variété de la demande
- Commerces, services, professions libérales : à développer dans le cadre de la mixité du tissu du centre-ville et de l'agglomération.
- Les activités artisanales – PME, PMI – dans des sites proches de l'agglomération.
- Les activités industrielles sur des sites spécifiques, éloignés des zones d'habitation : La Trésorerie.
- Le projet de création d'un pôle tertiaire régional : sites Les Martins, Les Enfers (concertation intercommunale au niveau de l'agglomération de Valence – cohérence d'ensemble).

#### **5/ Préserver les zones agricoles**

- L'homogénéité des parties cultivées à préserver.
- Pas d'enclavement des sièges d'exploitation par l'urbanisation.
- Vigilance aux abords des hameaux : Parlanges, Les Bérards, Les Sylvains, Les Teypes, Les Faucons...

#### **6/ Protéger efficacement les sites sensibles, les paysages de qualité et prendre en compte les risques naturels**

- La Vallée du Véore et le contrat de rivière ; les aléas naturels : inondations, instabilité des sols.
- Les massifs boisés du flanc Est.
- Les cônes de vision à préserver.
- Les paysages du centre-ville homogènes : aspects architecturaux, composition des îlots et reconquête des parties dégradées.

#### **7/ Autres thèmes**

- L'intercommunalité et les incidences pour le PLU : dans le cadre de la Plaine Valentinoise
- Les grandes infrastructures routières : RD68 et autoroutière, les points d'échanges.

**CHAPITRE 3**  
***Le parti d'aménagement et les  
nouvelles dispositions  
du PLU révisé***

---

Pour répondre aux objectifs d'aménagement validés par le Conseil Municipal de CHABEUIL et aux grandes orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le parti général d'aménagement retenu pour cette révision du PLU est de :

- Créer des conditions adéquates pour mieux maîtriser le rythme d'urbanisation lié à la politique de l'habitat et tout mettre en œuvre pour entretenir une dynamique économique et diversifier l'emploi.

## **1. UNE POLITIQUE D'ENSEMBLE DE L'HABITAT SOUCIEUSE D'UN REEQUILIBRAGE DANS SES ELEMENTS DE PROGRAMME**

La révision du PLU de CHABEUIL a été l'occasion d'une réflexion d'ensemble dans ce domaine avec la recherche d'une politique de l'habitat, répondant aux besoins réels et évolutifs de la population.

Cette réflexion est aussi soucieuse d'un rééquilibrage par rapport à la composition actuel du parc immobilier et prend en compte la durée avec une programmation appropriée.

Cette démarche s'inscrit tout à fait dans le contexte des dispositions des Lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* avec la mixité des fonctions, la diversité de l'habitat et une recherche d'équilibre dans la mise en œuvre des différentes composantes de l'urbanisation.

### **1.1 Le centre-ville : la zone UA**

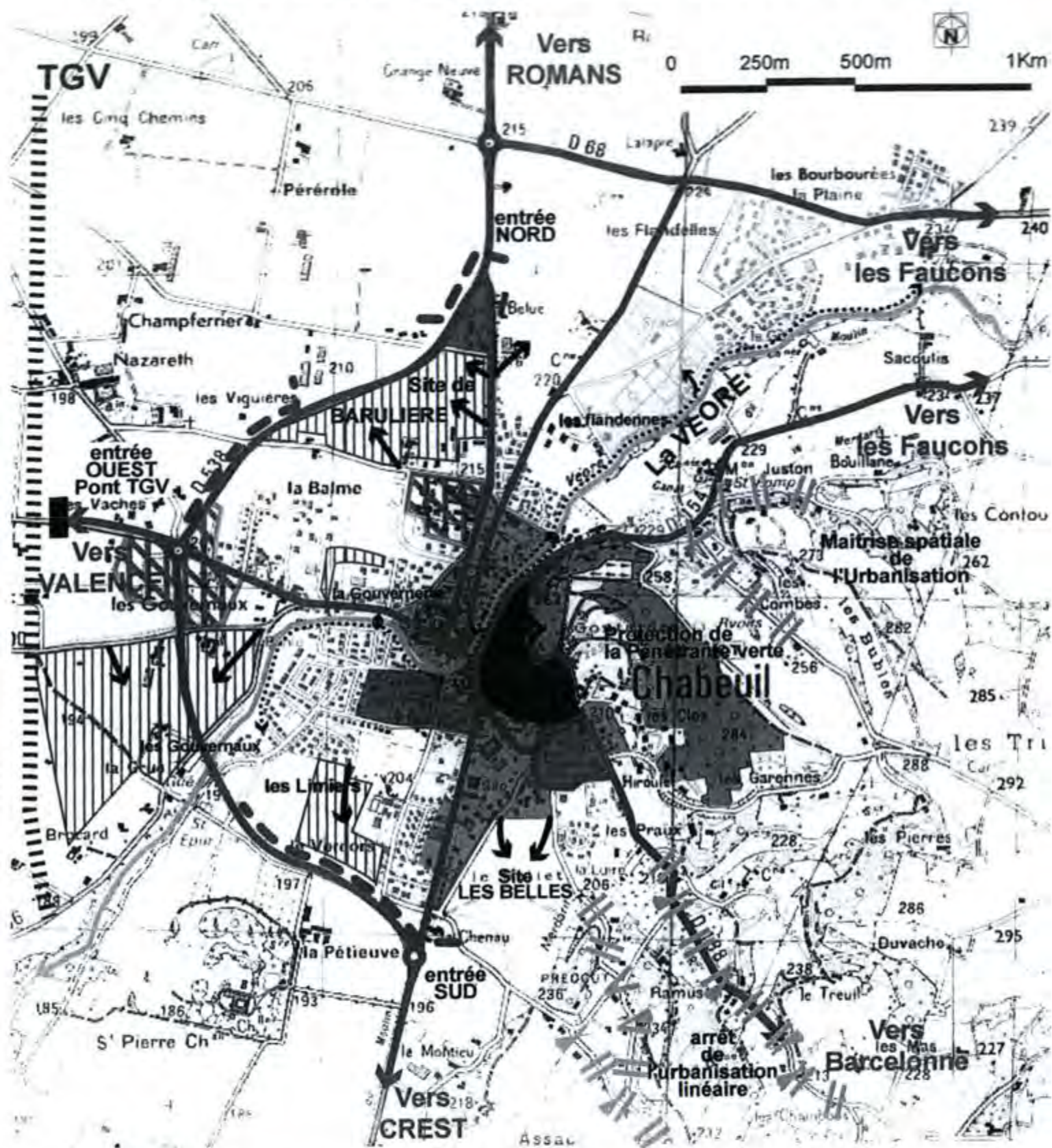
Dans la révision du PLU, le noyau urbain originel constitué d'îlots remarquablement adaptés à la morphologie du promontoire des Gontardes et à l'orientation la plus ensoleillée (Sud-Ouest), avec en complément, pour les parties supérieures, une perception assez large de la plaine de Valence et des massifs en arrière-plan, de l'Ardèche notamment, est logiquement préservé.

➤ La zone UA du PLU révisé est délimitée de la façon suivante :

- à l'Est : le chemin de Ronde,
- au Sud : la place de Chaffal,
- à l'Ouest : la rue des Ecoles et la rue de Mönchweiler,
- au Nord : la rue Rencurel et la rue Bruyère sous le parc des Gontardes qui domine la ville.

- L'homogénéité d'ensemble du bâti avec des constructions constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage et des combles ou d'un rez-de-chaussée avec 2 étages, ponctuellement 3 avec des volumes simples est donc à souligner. Les alignements des constructions le long des rues et des espaces publics sont souvent de qualité ; l'unité d'aspect et des matériaux employés dont les tuiles romanes pour les couvertures sont remarquables.
  
- Par rapport au zonage précédent du POS, les modifications du PLU sont les suivantes :
  - Réduction côté Sud de la zone UA qui englobait le Grand Faubourg dont la consistance du bâti et son organisation relèvent davantage des caractéristiques d'un urbanisme en ordre discontinu ; étaient notamment intégrés à la zone UA, les silos de l'avenue Louis Masson.
  
  - Réduction également côté Ouest de la rue Louis Masson pour les mêmes raisons.
  
  - Réduction côté Nord-Ouest vers la Balme avec recentrage de la zone UA sur les îlots plus homogènes de part et d'autre des avenues Georges Abel, de Romans et du chemin de la Passerelle.
  
- Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et de la politique globale de l'habitat à CHABEUIL, le projet consiste à :
  - Progressivement réhabiliter dans le style local les bâtiments (ou dépendances) dégradés, mal utilisés ou même vacants pour leur redonner vie par l'aménagement de logements : des points noirs sont ainsi à faire disparaître.  
Le recensement a indiqué un potentiel de 100 logements vacants à CHABEUIL essentiellement groupés dans le centre-ville et la collectivité locale dispose déjà d'un patrimoine immobilier qui entrera dans cette dynamique de réhabilitation.  
Depuis 1999, la pression urbaine s'est renforcée sur le patrimoine ancien du centre historique de CHABEUIL avec la réhabilitation d'immeubles souvent stratégiquement placés, redonnant vie aux îlots concernés, mais il reste d'importantes potentialités à mobiliser.
  
  - Promouvoir l'installation d'autres activités professionnelles : des commerces et des services en particulier, susceptibles d'animer les rez-de-chaussée vacants des immeubles : le flanc Ouest du centre historique constitue un bon exemple de dévitalisation à enrayer, sachant que des actions d'accompagnement sont nécessaires pour créer des conditions favorables (accessibilité, stationnement, signalétique appropriée ...).  
La rue Gustave André, la place de l'Ancienne Halle, la place Cote Chaude et les abords des rues latérales sont particulièrement concernés.  
Par ailleurs, le règlement du PLU encourage le maintien des commerces en rez-de-chaussée dans la globalité de la zone UA et tout particulièrement

# SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION



- |   |  |   |   |   |                                    |
|---|--|---|---|---|------------------------------------|
|  | Centre historique dense                              |  | Parc des sports   |  | Passerelle sur la VEORE            |
|  | Quartiers limitrophe tissu mixte : habitat-activités |  | Belvédère et site boisé de GONTARDES                        |  | Poussées de l'urbanisation         |
|  | Quartiers récents à dominante pavillonnaire          |  | Le cours de la VEORE  |  | Coupure d'urbanisation à respecter |
|  | Activités économiques                                |  | Pas d'urbanisation linéaire prolongée en frange des voiries |   |                                    |
|  | Equipements publics, pôle d'attraction principaux    |  | Site évolutif : vocation habitat et/ou activités            |   |                                    |

dans la rue Gustave André pour préserver l'unité des alignements commerciaux, l'animation et la dynamique d'ensemble du centre historique. Aussi par une mesure volontariste, le changement de destination des commerces en logement est-il interdit dans la rue Gustave André.

- **Requalifier les voiries – espaces publics** : l'action de la collectivité locale sur le moyen et le plus long terme va porter aussi, progressivement, sur la requalification du réseau viaire du centre-ville et de ses placettes avec une maîtrise des trafics automobiles et une nouvelle place accordée aux piétons et aux cycles (résidents et visiteurs dont les touristes). Cette démarche s'accompagne par des liaisons commodes et rapides avec les parkings périphériques : quai de la République, place de Chaffal, place de Génissieu, rue des Ecoles, place Charles de Gaulle ... tous situés à moins de deux minutes du centre historique.
- **Le partenariat** : toute cette démarche avec les investissements lourds qu'elle induit auront pour objectif d'améliorer d'une façon très significative l'image urbaine du cœur de CHABEUIL. Les différents partenaires, la commune de CHABEUIL, le département de la Drôme, les services de l'Etat, les offices d'HLM, les commerçants et les acteurs du secteur privé ont donc tous un rôle à jouer dans la mise en œuvre de cette dynamique initiée par le Conseil Municipal.

## 1.2. Les quartiers limitrophes du centre historique : les zones UB

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion, en tenant compte de l'entrée en application des Lois *Solidarité et Renouvellement* et *Urbanisme et Habitat*, d'une refonte complète du zonage des quartiers limitrophes avec une recherche de simplification par rapport aux dispositions du POS, la mise en valeur des potentialités et surtout la création de conditions favorables pour un renouvellement du tissu urbain de CHABEUIL en tenant compte de la notion de MIXITE de ce tissu.

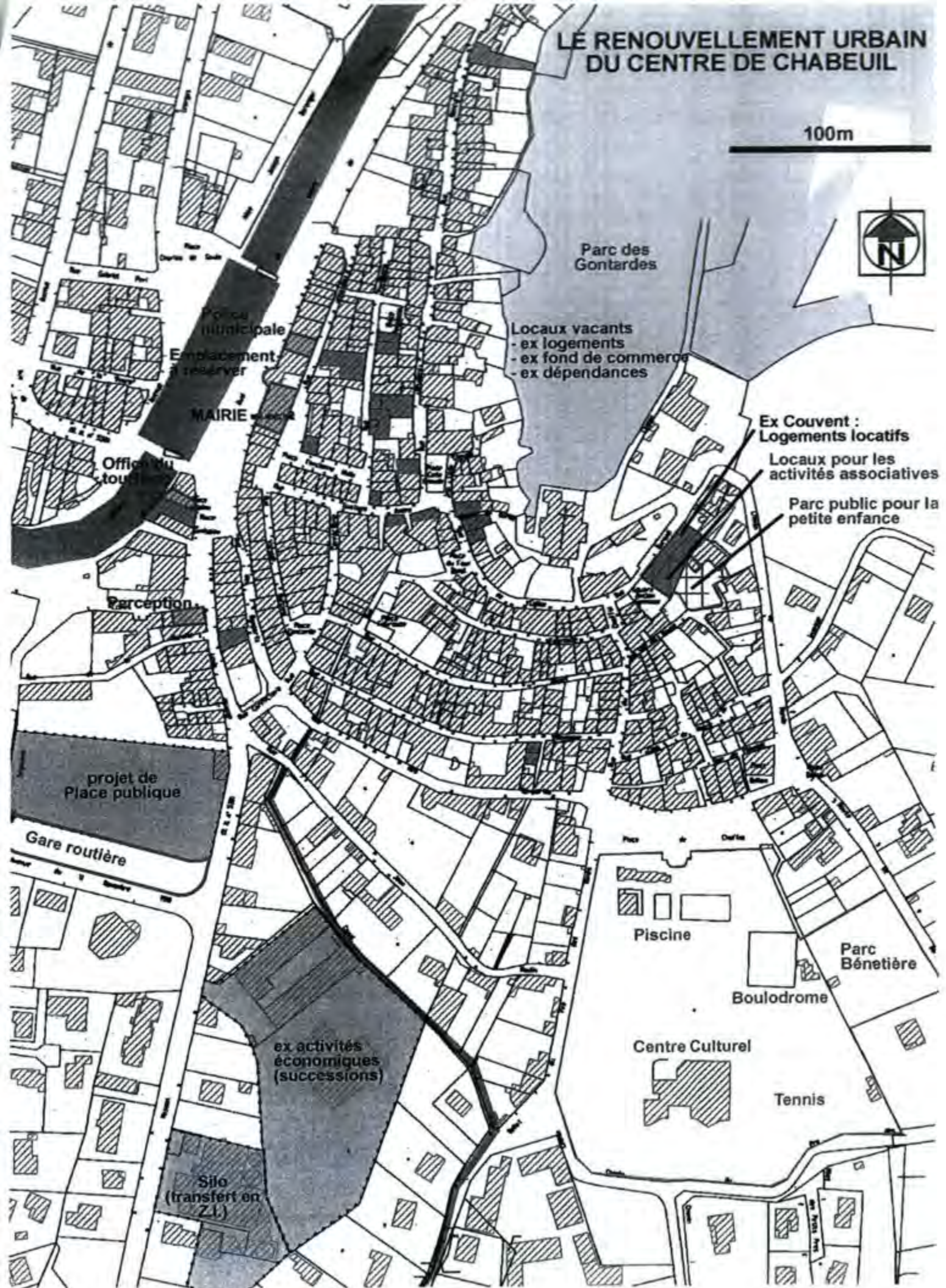
### ① **LE PERIMETRE DE LA ZONE UB**

Le périmètre de la zone UB concerne donc les quartiers limitrophes de la zone centrale UA du centre-ville ainsi que les extensions récentes :

- *au nord* : route de Peyrus, les Bourbourées, les Flandennes,
- *sur le flanc Ouest* : les quartiers de l'avenue de Romans et de l'avenue Marcel Courtial, le grand site compris entre la déviation de la RD 538, le chemin des Viguières, l'avenue de Valence, et le cours de la Véore,
- *sur le flanc Sud* : le site des Limiers dans la boucle de la Véore, le Grand Faubourg, Bellet de part et d'autre de l'avenue Louis Masson en direction de Crest,

# LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE DE CHABEUIL

100m



- *Côté Est* : la zone UB est beaucoup plus réduite : Les Marceaux, le Pré des Dames, Montmartel avec la coupure verte du Parc des Gontardes et les Garennes.

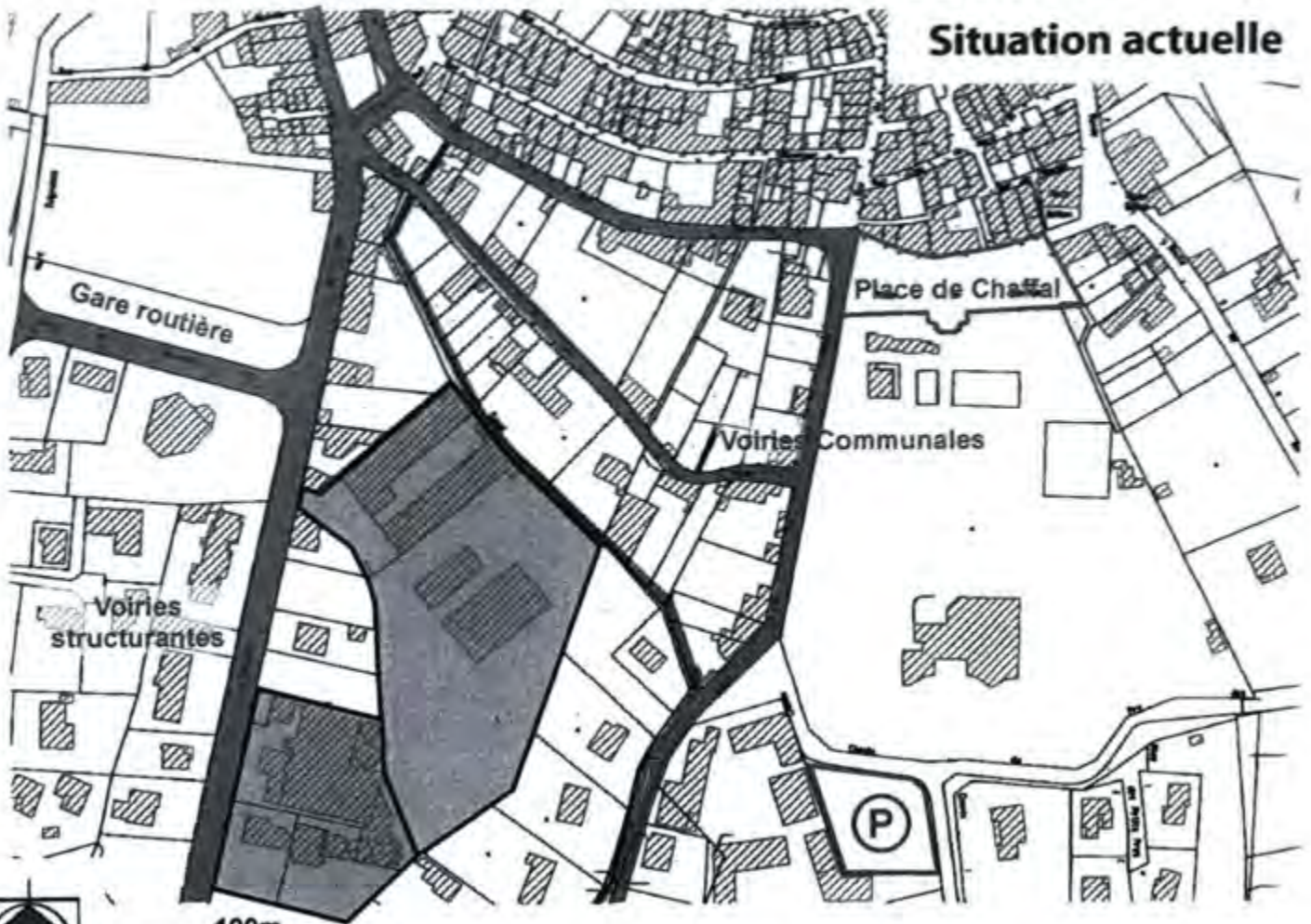
## ② LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT POUR LA ZONE UB

L'orientation forte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la révision du Plan Local d'Urbanisme en général est :

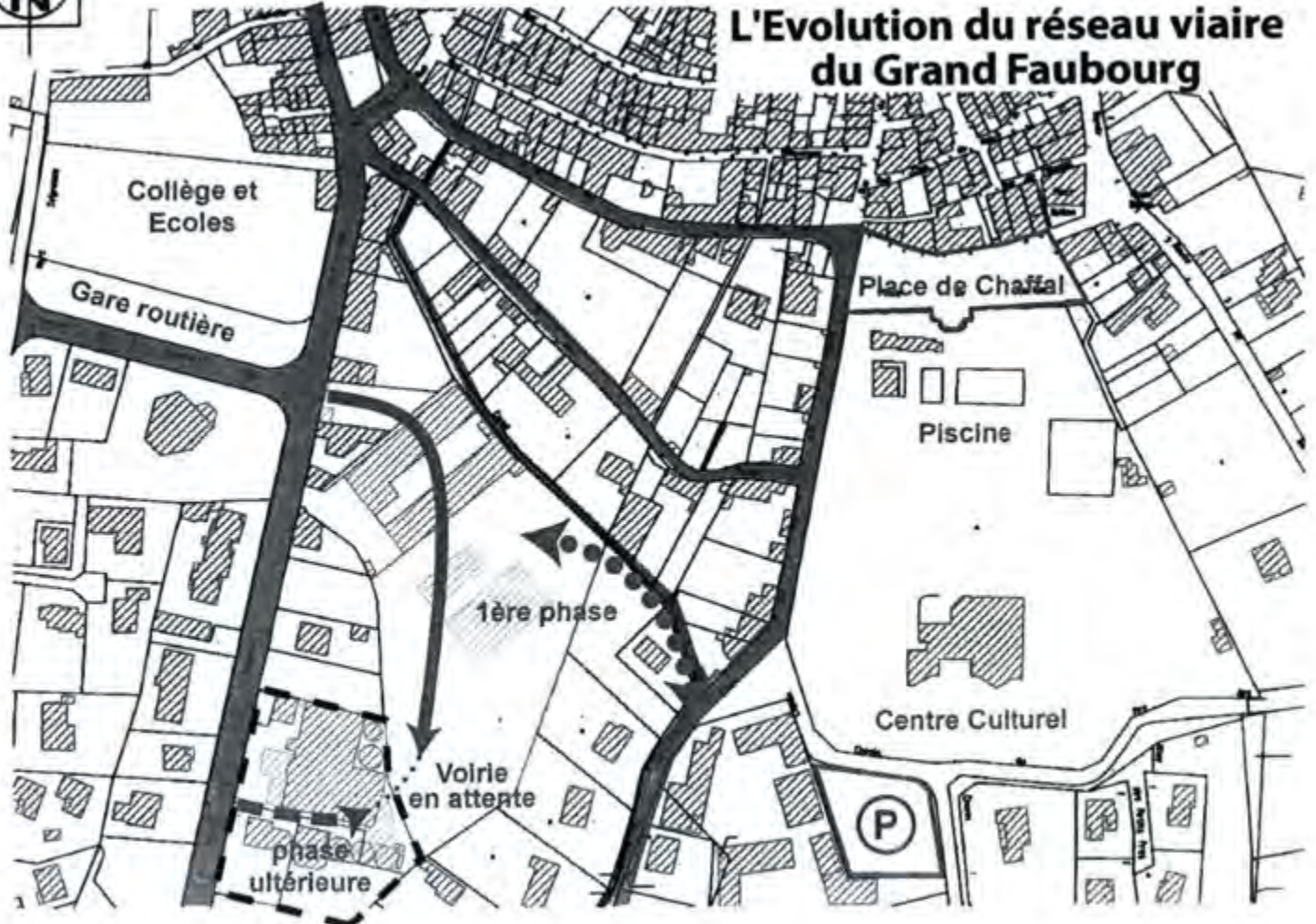
- De mettre l'accent sur une utilisation rationnelle des tènements fonciers encore libres en recherchant soigneusement une adéquation entre les éléments de programme : logements, activités professionnelles, équipements, services et les capacités du site en évitant une sous-occupation notoire (exemple : une villa sur 2 ou 3.000 m<sup>2</sup>).  
Les opérations du genre de celles de la route de Barcelonne ou de l'avenue de ROMANS illustrent bien dans la politique de l'habitat la recherche de complémentarités au tissu pavillonnaire parfois exclusif.
- L'objectif est aussi de tendre vers un tissu urbain plus homogène avec un plus grand soin apporté aux plans de composition et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte urbain : éviter les voiries en impasse, promouvoir les itinéraires piétonniers et vélos, inter-îlots, inter-quartiers afin d'offrir une alternative possible au seul usage de la voiture.
- L'objectif est enfin d'encourager les opérations de renouvellement urbain et de rénovation d'îlots dégradés, peu ou mal utilisés en augmentant la densité car les potentialités ne sont pas infinies à CHABEUIL.  
La volonté d'un renouvellement urbain à terme est clairement signifié pour plusieurs sites considérés comme stratégiques à CHABEUIL en particulier :
  - **Les sites des silos** l'un avenue de Romans, l'autre avenue Louis Masson.  
Dans les deux cas, l'hypothèse de travail en concertation avec les différents partenaires concerne une opération de transfert dans un nouveau site beaucoup plus approprié au Nord de la ville et la recomposition d'un îlot où la vocation d'habitat avec des activités professionnelles compatibles sont envisagées.  
Par rapport aux dispositions du POS actuel : la zone industrielle UI du POS avenue de Romans disparaît et le site avenue Louis Masson est logiquement "décalé" de la zone UA à la zone UB au PLU révisé.
  - **Le site du Grand Faubourg** : l'usage industriel d'un important tènement au Sud de la ville a disparu et le problème de la requalification du site se trouve posé depuis plusieurs années.  
La révision du PLU et la politique locale de l'habitat proposent logiquement un renouvellement complet du tissu urbain avec la démolition d'anciens bâtiments et la recomposition de l'îlot avec de petits immeubles constitués d'un rez-de-chaussée et de 2 ou 3 niveaux.

# SITE EVOLUTIF du GRAND FAUBOURG

Situation actuelle



L'Evolution du réseau viaire du Grand Faubourg



L'idée a également été développée de trouver une liaison commode entre l'avenue Louis Masson et le chemin de Bellet et le site du Pré des Dames avec le centre culturel, les installations sportives et un établissement scolaire comme pôles d'attraction.

- **Un rééquilibrage du parc immobilier** : l'analyse-diagnostic de la première partie du rapport a fait apparaître un parc immobilier faiblement diversifié à CHABEUIL avec notamment un très grand nombre de logements individuels et fort peu de logements locatifs sociaux (2,5% du parc et 53 logements en résidence principale seulement au RGP de 1999) pour lesquels les besoins sont considérables.  
De même l'habitat intermédiaire en petits collectifs est très peu représenté. D'où la volonté pour la collectivité locale d'encourager un rééquilibrage du parc immobilier et pour initier cette nouvelle politique, des opérations de logements locatifs sociaux ont été entreprises avenue de Romans dans une partie du site de la Barulière.  
Les opérations en petits collectifs ou habitat intermédiaire avec une partie en logements locatifs sont encouragées en particulier dans tous les sites encore libres et à fortiori dans les secteurs de renouvellement urbain projetés : avenue Louis Masson, avenue de Romans ...

### ③ **LES CHANGEMENTS DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU**

- **Le changement majeur concerne la définition d'une zone UB** qui remplace et simplifie les multiples zones UC et UD ainsi que leurs secteurs du POS. L'objectif est de répondre aux nouvelles dispositions des Lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* avec notamment la diversité des fonctions urbaines et surtout la mixité sociale et la diversification de l'habitat ; tout cela doit contribuer à permettre à la population d'assurer une liberté de choix de son mode d'habitation.
- **Le périmètre de la zone UB englobe de nouveaux sites**, en particulier des îlots ou quartiers réalisés maintenant alors qu'ils étaient en zone de réserve (NAa) d'urbanisation au POS.  
C'est notamment le cas pour :
- **Le site des Bourbourées** : il est inclus en zone UB au PLU ; les équipements et des logements sont réalisés. Un emplacement réservé le long de la Véore pour un itinéraire piéton, VTT a été inscrit permettant à terme la liaison complète entre le centre-ville, les Flandennes, les Bourbourées et le hameau des Faucons.
- **La partie Nord du site de la Barulière** : l'urbanisation réalisée ces dernières années comprenant des logements locatifs sociaux au Nord de la Barulière à côté de la gendarmerie, avenue de Romans, s'inscrit dans la même logique que celle des Bourbourées pour l'inclusion en zone UB au PLU.

- **Le quartier de la Balme** : au sud du chemin des Viguières, l'urbanisation pavillonnaire du quartier de la Balme est maintenant réalisée d'où sont incorporées à la zone UB.
- **Le secteur des Limiers** : le secteur stratégique au Sud de l'Espace Mosaïque et de la rue des Cerisiers comportant des emplacements réservés pour la mise en œuvre d'équipements publics de la ville de CHABEUIL, en complément de ce qui existe déjà, a été intégré à la zone UB, les infrastructures ayant par ailleurs été installées et les caractéristiques de la voirie sont devenues satisfaisantes.  
La maison de la petite enfance constitue le prochain équipement dont la réalisation est imminente et renforcera l'attractivité du pôle de quartier.
- **Le secteur à l'Est du chemin de Bellet - le Chatelain** : l'opération de logements individuels de part et d'autre des rues Fernand Chauffingeal et Henri Recouras est logiquement intégrée à la zone UB pour les mêmes raisons qu'à la Barulière ou aux Bourbourées.  
Une modification importante toutefois est à noter pour ce secteur : le changement d'emplacement réservé pour renforcer les liaisons vers la route de Barcelonne qui sera examiné plus en détail dans un chapitre suivant.
- **Le secteur des Marceaux** : les parties Sud-Ouest et Nord-Ouest ont été urbanisées (lotissement) ou sont déjà occupées par du bâti plus ancien : elles sont intégrées en zone UB.
- **Les extensions complémentaires** : Elles concernent des sites de plus petite taille, déjà bâtis bénéficiant des infrastructures et pour lesquels il n'y a pas d'enjeux agricoles.  
L'objectif est de pouvoir assurer la gestion du bâti existant et éventuellement son développement ou sa réorganisation. Sont dans ce cas :
- **Le petit secteur à l'Est de l'avenue de Romans** au droit de la gendarmerie.
- **Le petit secteur des Gouvernaux** au Sud de l'ancienne route de Malissard qui comprend un emplacement réservé pour des logements locatifs sociaux pour les personnes plus âgées de CHABEUIL.  
Il s'agit là d'une opération d'aménagement voulue par la collectivité locale de CHABEUIL qui s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions des lois autorisant les collectivités locales à désigner les emplacements pour réaliser des logements locatifs sociaux.
- **Le secteur du chemin de Montmartel** : la zone UB du PLU à vocation principale d'habitat, englobe les quartiers, équipés maintenant, de part et d'autre du chemin de Montmartel en direction de Iroulet.  
Il en est de même pour le petit site des Praux en frange de la route départementale n° 188 vers Barcelonne.

Les capacités d'accueil de ces sites restent toutefois limitées et l'option antérieure du POS d'urbaniser le long de la route de Barcelonne dans un contexte délicat et difficile à viabiliser a été abandonnée. Les justifications figureront dans le chapitre concernant les réserves pour l'urbanisation.

### 1.3. Les réserves pour l'avenir : les zones AU et AUa

La révision du PLU de CHABEUIL a aussi été l'occasion d'un réexamen complet des réserves pour les besoins de l'urbanisation future en ayant une triple vigilance concernant :

- les implications sur les infrastructures (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et U.H) et les équipements publics (dont les écoles) à charge de la collectivité locale,
- les impacts sur le secteur agricole avec les prélèvements fonciers pouvant en découler,
- et surtout la notion de PROGRAMMATION à soigneusement maîtriser par la collectivité locale compte tenu des enseignements des évolutions de 1999 à 2004 où les pressions urbaines se sont considérablement renforcées à tel point que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pourraient être remises en cause si la vigilance la plus stricte n'est pas exercée sur l'ensemble du territoire dans le cadre du PLU.

#### 1) Les réserves utilisables à court terme : zones AUa – 1AUa et 1AUb

Cinq sites sont concernés sachant que les infrastructures sont en bordure des périmètres de ces zones :

##### a) Le site de la route de Valence

C'est une confirmation de ce qui était déjà inscrit dans le dossier du POS ; la vocation principale de ce site est l'habitat sans exclure des activités professionnelles ou services compatibles.

Cette zone est restée en AUa avec une opération d'ensemble afin d'optimiser au mieux l'usage de ce site très bien placé dans le contexte de l'agglomération ; une opération coordonnée avec un éventuel renouvellement urbain du site en frange Ouest (garage) a même été évoquée afin d'avoir un réaménagement complet et cohérent de l'îlot avec une ouverture sur l'avenue de Valence – et ses effets de vitrine – beaucoup plus conséquente.

A contrario, si ce site avait été intégré directement en zone urbaine UB, il y a le risque d'une sous-utilisation avec pour exemple : un logement ou deux

logements seulement sur l'ensemble du tènement, ce que veut éviter la collectivité locale au titre des Lois Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat et sachant aussi que la collectivité locale ne voulait pas traduire à priori sur ce site des dispositions particulières d'aménagement opposables aux tiers.

#### b) Les zones 1AUa et 2AUa des Limiers

La révision du PLU a confirmé les dispositions du projet urbain de la déviation de la RD 538 pour :

##### **La zone 2AUa des Limiers :**

- le périmètre est resté le même,
- les dispositions réglementaires avec la hauteur limitée des constructions à 5 mètres seulement au faîtage pour préserver les cônes de vision à partir de la RD n° 538 en direction du centre historique et du parc des Gontardes en arrière plan.

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle avec des opérations sous forme de lotissements ou de permis groupé.

##### **La zone 1AUa des Limiers :**

- le périmètre a été réduit à la demande de la collectivité locale, au Sud de la rue des Cerisiers et à l'angle de la rue du 19 mars 1962 pour permettre la mise en œuvre rapide de nouveaux équipements publics : cette démarche a d'ailleurs fait l'objet d'une procédure distincte de modification du POS courant 2004,
- les dispositions réglementaires avec une hauteur des constructions limitée à 8 mètres au faîtage ont été conservées pour la même raison de perspective paysagère à préserver.

Là encore, la vocation de cette zone est essentiellement résidentielle avec, à la frange Sud de la rue des Cerisiers, des équipements publics très accessibles qui va inclure la Maison de la Petite Enfance en complément de l'Espace Mosaïque.

#### c) La zone AUa des Marceaux

Côté Nord-Est de CHABEUIL en bordure de la RD 154, route de Combovin, une réserve pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat – AUa – qui était déjà inscrite au dossier du POS a été confirmée au PLU pour la partie encore disponible.

Les extrémités urbanisées, côté Est avec l'Orée du bourg et côté Ouest au départ de la route de Combovin ont été logiquement intégrées à la zone urbaine UB.

d) La zone AUa de l'avenue de Romans

En frange Ouest de l'avenue de Romans et au Nord du chemin des Viguières il existe un site partiellement urbanisé qui est dans le prolongement d'opérations assez récentes : la gendarmerie et les logements de la Barulière Nord.

La révision du PLU a donc proposé de créer une zone AUa incluant à la fois les constructions existantes (qui ont perdu leur vocation agricole originelle) et des parcelles libres de manière à pouvoir mettre en œuvre un renouvellement de cet îlot sans hypothéquer l'urbanisation future du grand site de la Barulière en direction de la déviation de la RD 538.

La position de ce site en frange de deux voiries facilitera la composition d'une opération d'ensemble et la jonction aux opérations voisines ne pose pas de difficultés techniques.

e) Le site entre l'avenue Marcel Courthial et l'allée Joan Miro

Dans le projet de révision du PLU, ce site avait été exclu de la zone de réserve d'urbanisation à cause des risques naturels : d'inondation liés à la Véore et d'instabilité ponctuelle des sols (galerie).

A la demande du Conseil Municipal de CHABEUIL ce site a finalement été réinscrit en réserve AUa assortie d'une trame indiquant les risques naturels pour que la vigilance dans ce domaine ne soit pas oubliée : c'est donc un retour aux dispositions du POS antérieur voulu par la collectivité locale.

f) Le site de la route de Peyrus

Dans le prolongement du parc des sports des Flandennes, la commune de CHABEUIL dispose d'une réserve foncière que le Conseil Municipal souhaite mettre en valeur d'où la proposition d'une zone AUa pour la partie Nord permettant l'accueil de logements variés avec des dispositions particulières d'aménagement à respecter, notamment pour le système de desserte et la jonction au réseau viaire périphérique.

Côté Sud, dans la zone sportive et de loisirs un projet de salle omnisports est envisagé par la Municipalité pour conforter le pôle d'attraction et fédérer les nouveaux quartiers entre le centre-bourg et les Faucons dont fait partie cette zone AUa de la route de Peyrus.

2) **Les réserves pour l'urbanisation : AU (à vocation principale d'habitat)**

Autour de l'agglomération de CHABEUIL, plusieurs sites ont été définis pour constituer des réserves pour les besoins de l'urbanisation future.

Ces zones ne pourront être urbanisées qu'après une procédure initiée par le Conseil Municipal de CHABEUIL soit de modification du PLU, soit de révision, voire même de révision simplifiée s'il s'agit d'un projet présentant un intérêt général pour la commune de CHABEUIL ; la mise en œuvre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté reste également possible.

Les sites sont les suivants :

- Le site de la Barulière

Au Nord-Ouest de l'agglomération, entre le tracé de la déviation de la RD 538, l'avenue de Valence et le chemin de Viguières, existe un tènement très bien placé qui a quasiment perdu sa vocation agricole antérieure ; sa vocation pour répondre aux besoins de l'urbanisation future est déjà ancienne et se trouvait déjà consignée dans le dossier du POS actuel (zone NA).

La révision du PLU, les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'établissement d'un Projet Urbain en bordure du tracé de la déviation de la RD 538 ont conduit à valider cette réserve pour les besoins ultérieures, d'habitat notamment, sachant que les équipements d'infrastructures actuels n'étant pas à même de répondre aux besoins prévisionnels : voirie, réseaux insuffisants.

Par ailleurs des éléments de protection et de vigilance ont été soulignés : vis-à-vis du tracé de la RD 538 (protection visuelle et phonique) et d'éventuels risques naturels en bordure du chemin des Viguières.

**Les orientations d'aménagement** établies pour la séquence Nord de la RD 538 met l'accent dans les propositions d'aménagement sur :

- un futur système de voiries appelé à désenclaver l'ensemble du site de la Barulière et à assurer la jonction avec les opérations limitrophes (côté avenue de Romans en particulier),
- une "accroche" avec les voiries structurantes dont le chemin des Viguières à renforcer également et la jonction avec le giratoire des RD 68/RD 538,
- une protection des franges de la RD 538 par un écran phonique.

Il est à noter que la collectivité locale de CHABEUIL ne veut surtout pas d'une urbanisation immédiate et non maîtrisée (coût des infrastructures en particulier) de ce vaste site dont les capacités d'accueil peuvent être très élevées selon la typologie des constructions (comparable à celles du site de la Balme et des rues Robert Schuman et Jean Monnet voir plus avec de l'habitat intermédiaire et des maisons de ville).

- Le site des Gouvernaux

Entre la déviation de la RD 538 et la rive droite de la Véore, côté Ouest de l'agglomération, un autre site de réserve AU est en de nombreux points comparables à celui de la Barulière : infrastructures insuffisantes, enjeux agricoles qui ont progressivement disparus et vocation incontestable pour l'accueil d'une urbanisation future.

Dans la révision du PLU, le PADD et le Projet Urbain qui concerne aussi cette séquence des Gouvernaux, les dispositions ont été proposées pour créer ici une réserve AU dont la vocation principale sera le logement avec naturellement une vigilance dans une bande verte de l'ordre de 50 mètres par rapport au tracé de la déviation pour l'implantation des constructions.

## 1) Des réserves à plus long terme

### a) Le site côté Sud : Les Belles

Pour l'avenir de l'urbanisation de CHABEUIL deux sites très intéressants n'ont pas été classés en zone AU mais en zone N - à la demande des services de l'Etat - pour mieux maîtriser la phase intermédiaire.

Il s'agit d'une proposition importante de la révision du PLU, justifiée par les éléments suivants :

- la position stratégique de ce site dans l'agglomération de CHABEUIL,
- la volonté de la collectivité locale d'un certain rééquilibrage de l'urbanisation à terme entre le Sud et le Nord de l'agglomération,
- la baisse des enjeux agricoles dans un secteur de plus en plus "cerné" par les poussées de l'urbanisation de ces dernières décennies; il n'y a pas de siège d'exploitation agricole sur le site,
- l'inscription dans la révision du PLU d'un nouveau système de desserte routière en direction de Barcelonne à partir du giratoire de l'avenue Louis Masson en direction de Crest.

Ce site de 7/8 hectares n'est pas apte à une urbanisation trop rapide de par les INSUFFISANCES notoires des infrastructures : la voirie tout particulièrement, les réseaux d'eau potable et la défense-incendie et aussi l'assainissement collectif.

Par ailleurs, le site doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour la maîtrise des eaux de ruissellement sur versant : des études spécifiques ont été entreprises à l'initiative de la commune de CHABEUIL dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

#### b) Le site de Belue

La même démarche s'applique pour le site de Belue et route de Peyrus.

A plus long terme, dans la stratégie d'aménagement de CHABEUIL, et sa politique globale de l'habitat, la collectivité locale souhaite assez logiquement retrouver une certaine unité et continuité entre le Centre-bourg et le secteur des Flandennes qui est resté longtemps relativement isolé de l'agglomération elle-même.

Aussi la révision du PLU propose t'elle au site de Belue pour la phase intermédiaire, une zone naturelle N pour les mêmes raisons qu'aux Belles.

Au POS actuel, ces sites font partie de la zone agricole mais les besoins prévisionnels, l'orientation d'aménagement rappelée ci-dessus et la mise en œuvre d'infrastructures appropriées que la commune ne souhaitent pas réaliser tout de suite expliquent donc cette disposition.

Sur le plan agricole, une concertation avec les représentants de la profession a été organisée à l'initiative de la collectivité locale et cette "transition" a recueilli un consensus sachant aussi qu'il n'y a pas de siège d'exploitation agricole concerné.

### **1.4. Les autres pôles d'urbanisation : les hameaux**

L'une des particularités de CHABEUIL, héritée de l'histoire locale est de compter de nombreux hameaux dans la plaine de Valence côté Nord :

- les Faucons,
- les Bérards,
- les Gonnards,
- Parlanges,
- les Teppes,
- les Sylvains,
- et le Bois des Pauvres.

La révision du PLU a donc été l'occasion de préciser leur rôle de PÔLES COMPLEMENTAIRES d'urbanisation et non pas concurrents du Centre-ville de CHABEUIL.

Dans la politique de l'habitat, la révision du PLU a beaucoup insisté sur la vigilance à exercer sur ces pôles d'urbanisation pour qu'ils restent bien à l'échelle du hameau et ne se transforme pas en (trop) vaste zone pavillonnaire indifférenciée qui risquerait alors de faire perdre leur identité rurale.

#### a) Les Faucons

La révision du PLU a conduit à retenir pour le hameau des Faucons :

- Une petite zone centrale UA assez dense édifée en ordre continu avec mise en valeur du bâti existant, transformation du bâti (changement de destination possible) et amélioration des espaces publics, placette et allée de la Fontaine qui constituent le centre de gravité du hameau.
- Une zone équipée UB : il s'agit d'îlots limitrophes côtés Nord et Ouest, équipés y compris en assainissement collectif, édifés en ordre discontinu et dont la vocation principale est l'habitat : quelques capacités résiduelles existent mais limitées.  
Par rapport au POS, la zone UB a été légèrement agrandie côté Est, ainsi qu'à l'intersection de la rue de la Lieme et de l'allée du Canal pour intégrer le bâti existant.  
Des constructions récentes d'habitations individuelles autorisées sous forme de lotissements côté Ouest des Faucons sont venues étoffer la zone UB.  
Par rapport au dossier du POS, la réserve d'urbanisation initiale a donc été logiquement intégrée à la zone UB.
- Une réserve pour l'urbanisation future AU : côté Est des Faucons, le PLU a confirmé les dispositions du POS : zone AU de réserve pour les besoins de l'urbanisation future (à vocation principale d'habitat) avec le même périmètre qu'au POS.  
Les infrastructures insuffisantes, les enjeux agricoles en phase actuelle et la volonté communale de ménager une programmation adaptée pour respecter les orientations du PADD, ont justifié cette proposition.
- La protection du vallon de la Véore : afin de tenir compte des risques naturelles d'inondation du bassin-versant de la Véore, la révision du PLU a conduit à protéger le vallon côté Sud du tracé de la RD 68, rue des Eaux Vives. En conséquence, il n'y a donc pas de zone d'urbanisation au Sud de la RD n° 68.

#### b) Les Bérards – Les Gonnards

- Un noyau central UA : il s'agit du groupement de constructions formant le noyau central des Bérards, les dispositions pour cette zone sont les mêmes que pour la zone UA des Faucons, développées ci-dessus.
- Le secteur UBa : il intègre la majeure partie des constructions édifées en ordre discontinu le long des différentes voiries (chemins des Lucioles, des Libellules, des Coccinelles ...) ; l'usage principal est l'habitat ce qui n'exclut nullement une certaine mixité avec des activités professionnelles (l'artisanat) compatible avec la vocation d'habitat qui reste prépondérante.  
La particularité du secteur UBa au niveau réglementaire du PLU est de recourir à l'assainissement individuel en phase intermédiaire limitant les évolutions dans l'attente de l'assainissement collectif.  
En effet, les hameaux du flanc Nord-Ouest de CHABEUIL ne disposent pas de réseaux collectifs d'assainissement ; des projets techniques sont élaborés mais les financements et lesancements des travaux ne sont pas encore en phase opérationnelle.

- Une réserve pour l'urbanisation future : la révision du PLU a proposé pour répondre aux besoins futurs du hameau des Bérards une petite zone AU de l'ordre de 1 hectare, au Nord de l'allée des Criquets.  
Cette zone n'est pas actuellement équipée et ne pourra évoluer que lorsque les réseaux d'assainissement collectif seront en service effectif.
- Les Gonnards : le groupement de constructions distinct de celui des Bérards fait l'objet d'une petite zone N permettant la gestion du bâti existant sans extension spatiale conséquente sur l'homogénéité de la zone agricole.

**Il est très important de souligner** que la révision du PLU a été particulièrement vigilante sur les espaces interstitiels aux abords de hameaux de manière – dans la politique globale de l'habitat – à éviter une urbanisation linéaire en doigt de gant conduisant en final à un colmatage de ces espaces interstitiels jugés stratégiques pour la zone agricole et son homogénéité.

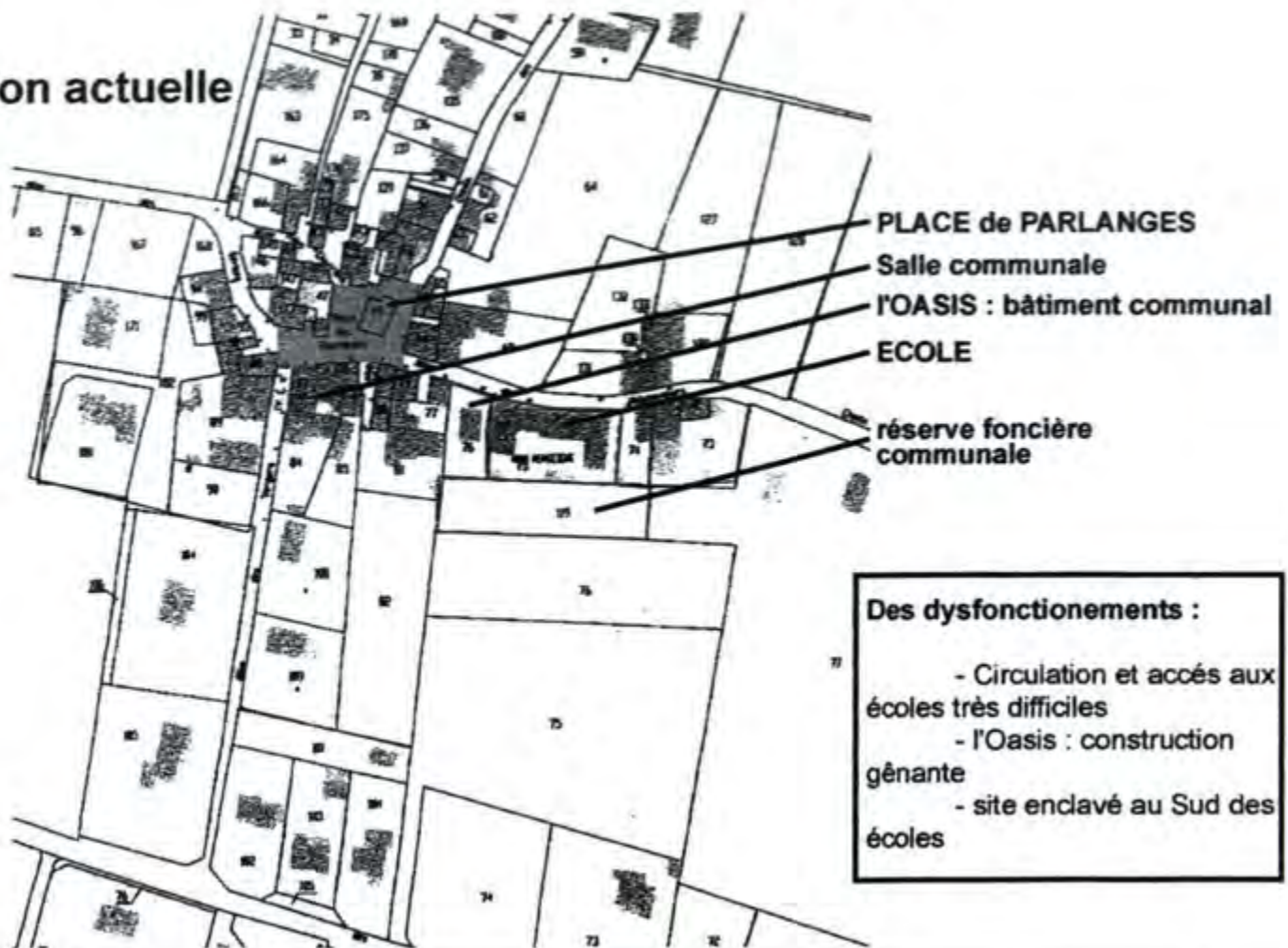
### c) Parlanges

La révision du PLU a apporté des changements significatifs pour le hameau de Parlanges.

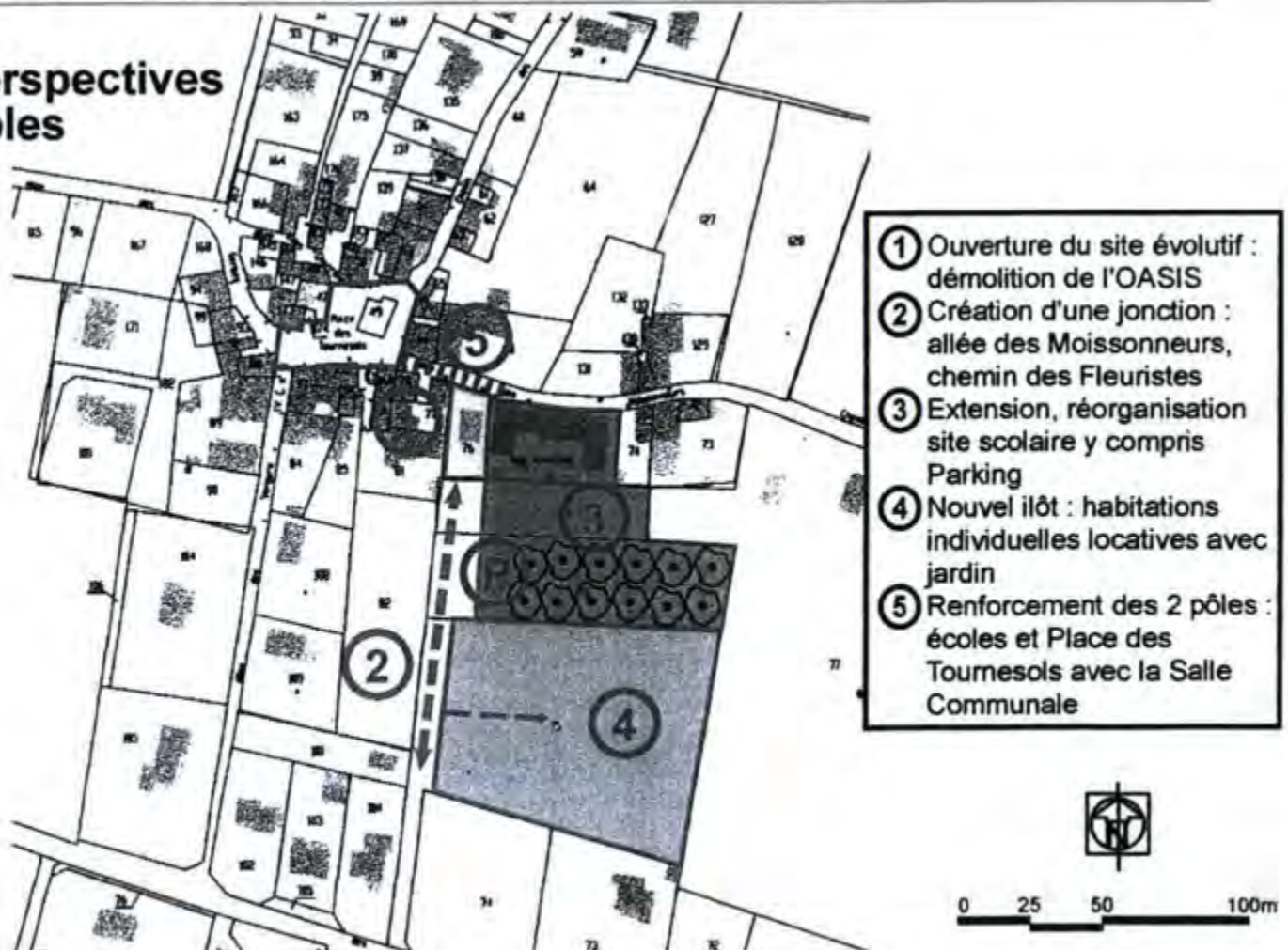
- La zone centre UA : le noyau originel, objet d'une zone UA, est plus marqué à Parlanges qui bénéficie de la présence d'équipements publics attractifs : les écoles et les locaux pour la vie associative.  
Cette zone UA permettra la réorganisation des équipements publics (l'Oasis et l'extension des écoles) et surtout le remodelage de la voirie avec la création d'une jonction entre la place des Tournesols – l'allée des Moissonneurs et côté Sud la rue des Fleuristes (cf. schéma).
- Le secteur UBa : comme pour les hameaux précédents, le secteur UBa intègre les constructions de l'ex zone NB du POS.  
La révision du PLU a été l'occasion également, au Sud des écoles, de supprimer une enclave de zone agricole (avec un emplacement réservé pour équipement public) et de l'intégrer logiquement au secteur UBa.  
En phase intermédiaire, la gestion du bâti existant est possible avec recours à l'assainissement individuel en attente de l'assainissement collectif.  
Il est à noter aussi que les 3 sièges d'exploitation agricole côtés Est et Sud de Parlanges sont protégés, la zone d'urbanisation UBa est restée quasiment la même avec le respect du parcellaire récent (allée des Semeurs – rue des Fleuristes).
- La création d'une réserve pour l'urbanisation AU : l'une des propositions du PLU pour Parlanges, établie en concertation avec les différents partenaires dont les professionnels du secteur agricole est de créer sur le flanc Ouest entre l'allée des Gerbes et la rue des Fleuristes, une petite réserve pour les besoins de l'urbanisation future AU.

# LE HAMEAU DE PARLANGES

## Situation actuelle



## Les perspectives possibles



La superficie est de l'ordre de 1,75 hectare et ce site des Couleurs-Sud se trouve entouré de constructions sur 3 côtés ce qui pénalise déjà les interventions agricoles.

L'insuffisance des infrastructures justifie cette zone AU qui ne sera débloquée qu'ultérieurement après la réalisation notamment des réseaux collectifs d'assainissement ; en phase intermédiaire l'utilisation agricole se poursuit.

#### d) Les Teypes

A la différence des hameaux précédents, les Teypes ne comportent qu'un secteur UBa légèrement agrandi de 0,6 hectare environ (comparativement à la zone NB du POS) côté Nord-Est pour tenir compte de l'homogénéité du parcellaire bâti.

En attendant l'arrivée de l'assainissement collectif, le recours à l'assainissement individuel est également la règle pour ce hameau.

- Un point très important illustrant les principes de la politique de l'habitat pour les hameaux :

Les espaces interstitiels entre les Teypes et Parlanges de part et d'autre du chemin du Levant sont en zone agricole, interdisant l'implantation de nouveaux logements diffus sur cette séquence particulièrement stratégique.

#### e) Les Sylvains

Comme pour les Teypes, la révision du PLU a défini un secteur UBa reprenant le périmètre de la zone NB du POS.

Là encore, l'assainissement individuel prévaudra dans l'attente des réseaux collectifs ce qui limitera les évolutions de l'urbanisation diffuse en particulier en direction des Berards côté Sud ou de Parlanges Côté Ouest.

#### f) Les Bois des Pauvres

C'est un site qui est devenu pas facile à gérer dans la mesure où au cours des décennies successives, les POS ont validé une urbanisation diffuse sur de vastes parcelles, le tout sans renforcement des infrastructures.

La révision du PLU s'est bornée à limiter les évolutions du dispositif antérieur afin notamment de ne pas pénaliser la zone agricole voisine et un siège d'exploitation agricole important.

Les capacités d'accueil restent donc très limitées aux extensions des constructions existantes seulement avec là encore un recours à l'assainissement individuel.

## **2. VERS UNE POLITIQUE ECONOMIQUE – DYNAMIQUE ET VOLONTARISTE**

---

### **2.1 Un enjeu majeur**

L'un des enjeux majeurs de la révision du PLU de CHABEUIL est bien pour le Conseil Municipal le "rattrapage progressif" d'un retard notable dans la vie économique locale.

L'analyse-diagnostic a bien mis en évidence :

- La relative faiblesse de l'emploi à CHABEUIL, malgré les efforts récents.
- Une population active très nettement supérieure et surtout progressant beaucoup plus vite que la création d'emplois.
- La dépendance des activités économiques de l'extérieur : Valence, Bourg-les-Valence, Portes-les-Valence, Romans, etc... et surtout l'ampleur des migrations alternantes.

### **2.2 Une stratégie d'ensemble**

A CHABEUIL, la stratégie d'ensemble consiste donc sur le plan économique :

- A créer des conditions favorables pour accueillir tous types d'activités depuis les petits commerces, les services, les professions libérales, jusqu'aux plus grands établissements industriels ou commerciaux.
- A prendre des dispositions et initier une dynamique avec les différents partenaires pour contribuer au renouvellement industriel de trois sites particulièrement délicats et qui ne peuvent rester encore très longtemps dans le contexte actuel : les deux sites des silos et le site des Simondins.
- A étudier un projet urbain en bordure de la déviation de la RD 538 pour les sites des Gouvernaux, de la Barulière et plus au Nord le site de Rosier (aire d'accueil des gens du voyage).

## 2.3 Le centre-bourg de CHABEUIL

L'objectif pour le centre-bourg de CHABEUIL est bien de conforter son rôle de pôle de services et son attractivité d'ensemble.

Pour cela, les activités commerciales et de services sont indispensables, en particulier rue Gustave André, place de l'Ancienne Halle à l'intérieur du noyau urbain historique et des dispositions réglementaires ont été prises pour éviter les changements de destination en logements.

Les activités commerciales et de services autour de la place de Génissieu, de la rue Louis Masson, des quais de la Véore et de la rue de l'Hôpital sont encore à renforcer : des locaux existants peuvent faire l'objet d'un renouvellement urbain pour véritablement étoffer les alignements commerciaux et les diversifier, les besoins évoluant avec la croissance démographique soutenue de CHABEUIL.

Les possibilités de stationnement et la place redonnée aux piétons dans le réseau viaire, grâce au tracé de la déviation de la RD538, contribuent à l'attractivité du centre-bourg.

## 2.4 L'entrée Ouest de CHABEUIL : giratoire RD68 – déviation RD538

Le giratoire de la RD68, avenue de Valence et de la déviation de la RD538 marque bien l'entrée Ouest de CHABEUIL, sa lisibilité est particulièrement nette après le passage inférieur sous la ligne du TGV.

Les abords de cette entrée sont aussi devenus particulièrement stratégiques et attractifs dans la politique économique locale.

- La révision du PLU de CHABEUIL a confirmé et affirmé sur trois cadrans sur quatre (seul le cadran Nord-Ouest reste naturel), la vocation commerciale et de services.
- Après l'étude d'un projet urbain, les effets de vitrine et l'organisation de l'urbanisation des franges de la déviation et du début de l'avenue de Valence ont fait l'objet d'un consensus au niveau des grands principes d'aménagement (alignement, front bâti homogène, glacis paysager entre la route et les constructions ...).

## 2.5 Le site des Gouvernaux

- cf aussi : - le dossier de projet urbain  
- et les dispositions particulières d'aménagement

Dans le renforcement de la politique économique de CHABEUIL, la révision du PLU a donné une impulsion vigoureuse au site des Gouvernaux, remarquablement placé pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles, notamment.

Au dossier du POS actuel, une partie avait été classée en zone industrielle, 10 hectares environ, à saturation aujourd'hui.

- L'objectif est d'offrir ici un site pour diversifier les activités et l'emploi, sachant que les établissements ne doivent pas être nuisants, ni faire l'objet d'une inscription au répertoire des installations classées.
- L'objectif est aussi de mettre progressivement en valeur un site de l'ordre de 15 hectares devenu résiduel pour l'agriculture, avec la mise en place de la ligne TGV qui fige nettement la limite Ouest et la zone agricole, les autres limites étant constituées par le cours de la Véore au Sud, le tracé de la déviation à l'Est et la route de Malissard côté Nord.
- L'objectif est enfin d'assurer une qualité d'ensemble de l'urbanisation grâce à l'établissement d'un projet urbain qui fixe les principales dispositions à respecter pour le système de desserte et la sécurité routière, l'organisation du cadre bâti et des espaces intermédiaires de 35 mètres, tout particulièrement en frange de la déviation de la RD538, pour l'architecture et la signalétique, ainsi que les prescriptions paysagères.  
Cette initiative a donc permis à la collectivité locale de maîtriser le devenir d'un site sensible aux franges de l'agglomération, en établissant des règles simples, cohérentes avec une logique d'itinéraire répondant aux orientations de la loi Barnier (Amendement Dupont article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

## 2.6 La zone industrielle de Pereyrol

La révision du PLU confirme la vocation et le périmètre de cette zone d'activités, sachant que des prescriptions d'organisation et architecturales sont imposées par le projet urbain.

Un établissement important, Vignal-Artu, utilise la majeure partie de ce site de 5 hectares et il n'y a pas de nouvel accès routier direct sur le tracé de la déviation de la RD538.

## 2.7 La zone industrielle des Fontaines

La révision du PLU a également confirmé la zone industrielle des Fontaines dans sa configuration initiale avec une petite extension côté Nord pour permettre le développement d'une entreprise déjà installée.

Les enjeux de protection de la ressource en eau potable, l'homogénéité du site agricole et la proximité de l'aérodrome limitent fortement les potentialités.

Le périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) institué par délibération du 20 mai 1992 pour une durée de 14 ans arrivera à expiration en 2006 ; une révision du périmètre, voire même la suppression de la ZAD, serait à envisager, la zone étant totalement occupée par des activités de transformation (métallurgie, charpente ...).

## 2.8 Les sites de la Trésorerie et des Enfers – Les Petites Forêts

La révision du PLU a été l'occasion d'une nouvelle réflexion très importante sur le devenir du flanc Ouest du territoire de CHABEUIL dans la politique économique, non seulement locale, mais aussi de l'agglomération de Valence.

Il s'agit là d'une vision annonçant l'avenir avec des projets majeurs pour l'emploi.

### a) Le site de La Trésorerie

Quatre entités différentes sont à considérer avec recherche de complémentarités, de valorisations réciproques et d'une programmation adaptée aux besoins évolutifs.

#### ○ LA ZONE UBV DE L'AERODROME DE CHABEUIL

La révision du PLU a validé un secteur UBv pour l'aérodrome de CHABEUIL, répertorié au POS antérieur en secteur NDv pour les constructions à usage d'habitation et les installations liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome civil.

Le principal problème posé par cette infrastructure est bien l'insuffisance qualitative de la piste qui ne peut plus accueillir que les petits avions.

La réfection (onéreuse) de la piste qui permettrait l'atterrissage d'avions de 150 à 200 passagers s'avère d'autant moins rentable que l'arrivée du TGV a privé l'aérodrome de la clientèle vers Paris.

Malgré tout, l'aérodrome civil de CHABEUIL constitue un élément d'attrait pour d'autres activités liées à l'aviation ou aux activités militaires, sans avoir les

# L'accueil des activités économiques



La recomposition du site des Gouvernaux, de part et d'autre du giratoire ouest de la RD538 et de la RD68, Avenue de VALENCE.



L'aérodrome de VALENCE-CHABEUIL et le site de la TRESORERIE à mettre en valeur.

exigences techniques des avions plus gros porteurs pour les atterrissages ou décollages.

○ LE SECTEUR MILITAIRE UBm

Sur le flanc Ouest de l'aérodrome, un secteur UBm a été défini dans la révision du PLU reprenant le périmètre antérieur NDM ; les constructions à usage d'habitation et installations liées et nécessaires aux activités militaires sont possibles.

Actuellement, une unité de maintenance d'hélicoptères fonctionne et bénéficie de la proximité immédiate de l'aérodrome pour les essais.

○ LES NOUVEAUX SITES POUR LES ACTIVITES : LES SIMONDINS ET LA TRESORERIE-SUD – RD68

La révision du PLU a complètement redéfini la destination des nouveaux sites pour l'accueil d'activités économiques sur la partie Ouest de l'aérodrome en tenant compte de nouveaux enjeux sur le site voisin des Enfers, Les Petites Forêts.

Dans la politique économique de la révision du PLU, l'objectif pour le Conseil Municipal de CHABEUIL était, au global, de ne pas "consommer" davantage de territoire agricole par rapport aux orientations du POS.

En conséquence, il y a eu la définition des nouveaux éléments suivants :

▪ Le site des Simondins

Une entité foncière de l'ordre de 10 hectares est proposée dans la révision du PLU pour l'accueil de tous types d'activités.

Une zone AUai est définie en frange immédiate de l'aérodrome civil, avec si possible l'implantation sous forme d'opérations d'ensemble d'activités qui pourraient pérenniser le site même de l'aérodrome.

La maîtrise foncière par la commune de CHABEUIL d'une partie importante du site donne de la crédibilité à la démarche, même si des efforts importants en matière d'infrastructures, assainissement collectif tout particulièrement, restent à faire par le syndicat intercommunal d'assainissement auquel adhère CHABEUIL.

▪ Le site de La Trésorerie-Sud – RD68

Un autre site de 10 à 11 hectares est réservé en frange Nord de la RD68 pour les besoins à plus long terme ; en phase intermédiaire, l'utilisation agricole se poursuit.

Pour débloquer ce site, une procédure de modification du PLU ou de révision simplifiée, s'il y a un projet précis sur le plan économique, pourra alors être mis en œuvre précisant les modalités d'urbanisation.

- *Les deux sites, Les Simondins et de La Trésorerie-Sud, font partie d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé beaucoup plus vaste institué par délibération du 20 mai 1992 (durée 14 ans).*

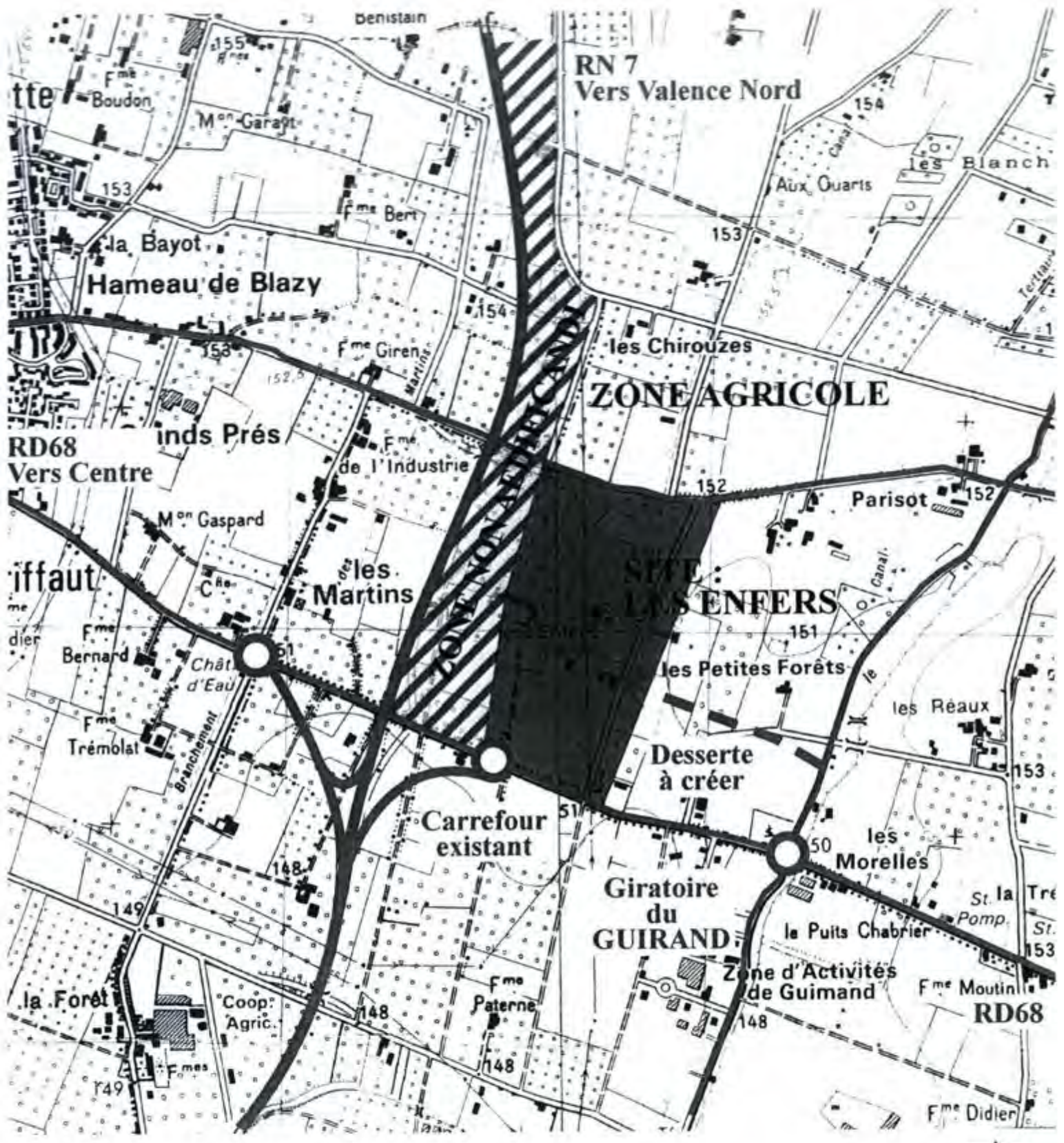
*Ce périmètre incorpore notamment tous les tènements entre La Trésorerie-Sud et Les Simondins et se développe même au Nord jusqu'en limite du Guimand ;*

*Tous ces territoires ont été reclassés dans la révision du PLU en zone agricole, soit 16 à 17 hectares environ après concertation avec les différents partenaires dont les instances agricoles.*

*A beaucoup plus long terme, une fois les deux sites occupés, il n'est pas exclu pour la collectivité locale de réexaminer le secteur intermédiaire entre la RD68 et Les Simondins.*

- *Les deux sites : Les Simondins et La Trésorerie-Sud faisaient également partie d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).*

# PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE COMMERCIALE



## Le projet urbain des sites : LES ENFERS - LES PETITES FORETS



Le projet commercial "LES ENFERS - LES PETITES FORETS", projet dans le cadre d'une politique d'aménagement à l'échelle de l'agglomération Valentinoise toute entière.

Les équipements d'infrastructure n'ont pas été réalisés et les acquisitions foncières ont porté sur 7 hectares.

**En conclusion**, les évolutions pour les sites concernés seraient les suivantes :

- Renouvellement de la ZAD en 2006 pour le site complet de La Trésorerie.
- Une délibération a été prise fin Novembre 2004 par le Conseil Municipal de CHABEUIL pour clore la ZAC de La Trésorerie ; C'est une démarche adaptée au contexte évolutif et l'occasion de recadrer l'aménagement du site et sa programmation.

#### **b) Le site : Les Enfers – Les Petites Forêts**

L'une des innovations de la révision du PLU a été de définir dans la politique économique de CHABEUIL, un site apte à accueillir des activités commerciales et de services de plus grande ampleur, avec un rayonnement d'agglomération, voire même interdépartemental : Drôme, Ardèche et une partie de l'Isère.

#### ○ LE SITE DES ENFERS – LES PETITES FORETS

D'environ 16 / 17 hectares au Nord de la RD68 et en frange Est de la voie autoroutière, en direction de Valence, le site des Enfers – Les Petites Forêts s'avère très favorable : topographie plate, terrain de bonne portance, desserte possible par toutes les infrastructures, enjeux agricoles étudiés avec les professionnels, impacts paysagers limités avec un site en creux, mais très visible des principales voies routières dont la RD68 en surélévation au droit du site.

- LA SUPERFICIE MENTIONNEE, CI-DESSUS, DE 16 / 17 HECTARES correspond à la restitution en zone agricole d'une superficie équivalente et antérieurement intégrée à une zone d'urbanisation future pour les activités industrielles ou artisanales.

Donc, au niveau du bilan, entre les deux sites, il y a eu une recherche d'équilibre.

#### ○ EN L'ABSENCE DE SCOT (SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, dans les communes qui sont situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50.000 habitants, c'est le cas de CHABEUIL par rapport à Valence, et qui ne sont pas couvertes par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation, une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle (c'est aussi le cas à CHABEUIL pour le site des Enfers – Les Petites Forêts).

Il peut être dérogé aux dispositions précédentes, soit avec l'accord de Monsieur le Préfet de la Drôme donné après avis de la Commission départementale des sites et de la Chambre d'Agriculture de la Drôme, soit lorsque le périmètre d'un

Schéma de Cohérence Territoriale incluant la commune a été arrêté avec l'accord de l'établissement public (cette dernière possibilité est exclue pour CHABEUIL qui ne fait pas partie d'un périmètre de SCOT).

La dérogation pour le site des Enfers – Les Petites Forêts ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines (Valence, Malissard, Montelier, Montvendre notamment), pour l'environnement ou pour les activités agricoles (arboriculture, élevage...) sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

#### ○ LE PRINCIPE DE DESSERTE ROUTIERE DU SITE

Le projet du site des Enfers – Les Petites Forêts serait principalement desservi à partir du tout nouveau giratoire du Guimand, une voie nouvelle à créer par l'opérateur pourrait remonter côté Nord, puis s'infléchir vers l'Ouest en direction du site concerné.

La révision du PLU n'a pas inscrit d'emplacement réservé spécifique au bénéfice des collectivités locales (Département, commune de CHABEUIL) ; c'est un choix mûrement réfléchi, l'opérateur prenant les responsabilités techniques et financières.

## **2.9 Le renouvellement urbain industriel et au titre de la sécurité**

Dans le cadre de la politique économique de CHABEUIL, un aspect tout à fait volontariste est à mettre en évidence avec le renouvellement urbain industriel de trois sites spécifiques.

### **a) Le site des silos de l'avenue de Romans**

Il existe avenue de Romans, un îlot industriel d'un peu plus de un hectare, principalement occupé par des silos. Il était à l'origine entouré par des champs cultivés et il n'y avait pas de problème majeur.

Au fil des décennies, l'urbanisation, surtout résidentielle, s'est rapprochée de cette unité industrielle au point de l'enclaver complètement ; à côté des silos existent aussi d'autres activités de services avec vitrines sur l'avenue de Romans.

Aujourd'hui se pose donc le problème d'un éventuel transfert, d'autant que ces activités ne sont pas sans risques, ni nuisances, même si des précautions et une vigilance au quotidien sont prises.

La reconversion de l'îlot est possible et souhaitable pour la collectivité locale qui s'est engagée à créer des conditions favorables en concertation avec les différents partenaires et organisations agricoles.

A terme, les vocations principales de cet îlot seraient tournées vers une certaine mixité : habitat, commerces, services et professions libérales avec des petits collectifs de quatre niveaux dont le rez-de-chaussée pourrait être occupé par des activités professionnelles.

En conséquence, une disposition volontariste de la révision du PLU est donc de classer en zone urbaine UB, le site des silos de l'avenue de Romans au lieu d'une zone industrielle UI.

### **b) Le site des silos de l'avenue Louis Masson**

La même démarche a aussi été appliquée pour les silos implantés avenue Louis Masson en direction de la route de Crest, sachant que la libération de l'emprise foncière serait beaucoup plus modeste, de l'ordre de 2.500 m<sup>2</sup> seulement et les coûts de démolition élevés compte tenu de la structure béton armé des bâtiments.

Cette démarche, volontariste là encore, pourrait peut-être trouver son aboutissement avec le renouvellement de l'îlot immédiatement limitrophe côté Nord qui a perdu son usage professionnel, la façade des silos sur l'avenue Louis Masson constituant un atout.

### **c) Une zone spécifique pour le transfert des silos**

La révision du PLU a logiquement créé des conditions urbanistiques favorables pour le transfert de ces installations côté Nord au lieudit Les Barachines où un secteur UIb a été défini en concertation avec la profession agricole.

Ce site facilement accessible à partir de la RD538 constituerait le barycentre de l'aire de collecte des céréales.

Il présenterait aussi l'avantage de respecter les nouvelles normes de sécurité avec un périmètre autour inconstructible ; ce site serait peut-être susceptible d'accueillir d'autres silos actuellement dispersés dans d'autres localités du Nord-Drôme.

Enfin, il n'y a pas sur ce site d'obligation d'une desserte par l'assainissement collectif, un système d'assainissement individuel respectant les préconisations du zonage d'assainissement serait tout à fait possible.

#### **d) La reconquête d'une friche industrielle communale**

Dans le site des Simondins, la commune de CHABEUIL possède non seulement plusieurs hectares de foncier, mais aussi des bâtiments vétustes abandonnés et dont la couverture est constituée de plaques avec de l'amiante.

L'objectif, là encore très volontariste de la collectivité locale, est bien de tout faire pour régénérer cette friche industrielle communale.

La vente en l'état, puis la démolition des locaux et la reconstruction d'une unité de production (ou d'entretien) dont les activités seraient liées à l'aviation civile sont au centre des préoccupations.

### **2.10 Un site spécifique – Les Martins – limitrophe de Valence**

En limite Ouest du territoire de CHABEUIL au lieudit Les Martins, la collectivité locale a voulu également inscrire un site spécifique UI de près de 3 hectares pour l'accueil d'activités économiques dans le prolongement de ce qui existe sur la commune de Valence (commerces – automobiles).

Les effets de vitrine liés au tracé de la RD 68, la dynamique économique de la ville de Valence très proche, les disponibilités foncières, les besoins exprimés et le déclin des enjeux agricoles constituent les principaux justificatifs du Conseil Municipal de CHABEUIL sachant que l'inconstructibilité en frange de la voie autoroutière (100 mètres) a été prise en compte.

**En résumé**, nous constatons bien l'importance de la politique économique de CHABEUIL dans le cadre de cette révision du PLU comme un enjeu d'aménagement majeur (site des Gouvernaux).

Nous observons aussi l'importance de l'engagement de la commune de CHABEUIL pour faire évoluer les choses en partenariat (site des Simondins et de la Trésorerie).

Nous remarquons enfin les moyens que se donne le Conseil Municipal pour inscrire durablement sur le terrain, cette nouvelle politique de rééquilibrage en ménageant les transitions par une programmation appropriée.

### **3. LE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES**

---

Un autre enjeu majeur de CHABEUIL est bien celui du devenir de ses équipements publics et de l'évolution des grandes infrastructures.

#### **3.1 Les équipements publics**

La commune de CHABEUIL, au cours des années futures, va se trouver confrontée à plusieurs problèmes qu'il convient de régler dans le cadre d'une stratégie globale et cohérente au niveau des synergies avec ce qui existe déjà et de la programmation, notamment financière.

##### **a) La maison de la petite enfance**

C'est un projet qui devrait prendre forme en 2005 / 2006 et utiliser une réserve foncière au Sud de la rue des Cerisiers ; son accessibilité sera très facile.

Cet équipement en direction de la petite enfance manque vraiment à CHABEUIL et permettra de répondre aux besoins des familles.

Son positionnement, voulu à proximité des installations scolaires, contribuera à des complémentarités indispensables et animera les quartiers plus récents au Sud-Ouest du centre historique, Bellet, Les Limiers et Le Grand Faubourg.

##### **b) Une salle omnisports**

La révision du PLU a aussi prévu l'implantation d'une salle omnisports qui trouvera logiquement sa place, route de Peyrus en continuité des installations du parc des sports des Flandennes sur un terrain que possède déjà la commune de CHABEUIL.

L'objectif pour ce nouvel équipement est double :

- Une recherche de synergies avec les installations existantes des Flandennes pour répondre aux besoins de la population, des associations et des animations en général de Chabeuil.
- La création d'un pôle attractif servant de "relais" entre le centre-ville, les nouveaux quartiers résidentiels et le hameau des Faucons avec un itinéraire

pour les vélos et piétons tout du long de la rive droite de la Véore pour faire une alternative intéressante à l'usage exclusif de la voiture.

### **c) L'extension de l'Hôtel de Ville**

L'évolution des besoins et l'extension sans discontinuer de la commune de CHABEUIL ont conduit à prévoir à plus long terme l'extension de l'Hôtel de Ville.

Le bâtiment de la Tour (parcelle 27), immédiatement limitrophe de l'Hôtel de Ville de CHABEUIL a été proposé en emplacement réservé ; actuellement cette parcelle 27 constitue une coupure entre l'Hôtel de Ville et les services municipaux, l'objectif est donc, lorsque les conditions seront réunies et après concertation, d'avoir une entité homogène pour l'administration communale.

Sur le plan urbanistique et surtout architectural, la préservation de cet îlot sera totale en particulier les façades donnant sur le quai de la Véore qui ont une très grande importance dans la perception des paysages avec la porte de Génissieu.

### **d) Un équipement social : une résidence pour personnes âgées**

La commune de CHABEUIL a souhaité également inscrire dans sa révision du PLU un emplacement réservé pour aménager un équipement social sous la forme de logements locatifs pour personnes âgées avec des services d'accompagnement.

Le site des Gouvernaux a été retenu, à proximité de la rive droite de la Véore dans un cadre calme, un peu à l'écart des grandes infrastructures.

## **3.2 Les infrastructures**

La révision du PLU de CHABEUIL a été également l'occasion de faire le point avec les différents partenaires – Services de l'Etat – du Département – les syndicats intercommunaux etc. ... et d'inscrire des propositions vraiment significatives pour l'avenir du secteur.

### **a) Les infrastructures routières**

Des emplacements réservés importants ont donc été marqués dans la révision du PLU de CHABEUIL et concernent :

○ LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 538 COTE NORD

Dans le cadre de la requalification de cet itinéraire, une déviation du Centre-bourg de MONTELIER est inscrite au schéma routier départemental.

Le tracé de cette déviation concerne aussi le territoire communal de CHABEUIL d'où l'inscription d'un emplacement réservé spécifique au bénéfice du département de la Drôme.

○ LA ROUTE DEPARTEMENTALE N° 68

L'aménagement récent du giratoire du Guimand aux limites de CHABEUIL-Malissard a amélioré significativement la sécurité et les conditions de circulation dans un secteur stratégique appelé encore à se développer (cf. projets Les Enfers – Les Petites Forêts et les projets de Malissard).

Les caractéristiques de la RD 68 peuvent être encore améliorées mais il n'y a pas pour l'instant d'emplacements réservés nettement définis, la vigilance au niveau de la révision du PLU de CHABEUIL s'est particulièrement exercée lors de la définition du zonage et des règles d'implantation des constructions par rapport aux voiries.

A l'avenir, des évolutions seront donc possibles.

○ VERS UN NOUVEL ITINERAIRE POUR LA ROUTE DE BARCELONNE

Les conditions d'accès à la commune voisine de Barcelonne à travers le tissu urbain ancien de CHABEUIL ne sont guère satisfaisantes et dangereuses.

Aussi, l'un des objectifs de la révision du PLU est-il de faire des propositions en essayant de régler par la même occasion le problème de la maîtrise des ruissellements d'eaux pluviales sur versant (vallon du Merday).

Pour la voirie départementale en direction de Barcelonne, un emplacement réservé a donc été inscrit à partir du giratoire Sud, route de Crest, pour rejoindre par les sites Les Belles, Les Praux, le tracé actuel de la RD 188 ; le bénéficiaire serait le département de la Drôme.

Ce dispositif aurait le mérite d'offrir un itinéraire beaucoup plus facile, désenclavant le Sud-Est de CHABEUIL, et surtout directement raccordé à la déviation de la RD 538 permettant ensuite de partir dans toutes les directions dont celle de Valence, la plus attractive.

○ LA REORGANISATION DES SENS DE CIRCULATION : ROUTE DE ROMANS, ROUTE DE PEYRUS

La révision du PLU a permis d'inscrire un emplacement réservé, au bénéfice de la commune de CHABEUIL cette fois, pour relier l'avenue de Romans à l'avenue Marcel Courthial (ou route de Peyrus).

Ce dispositif permettra alors une réorganisation des sens de circulation et une amélioration très significative de la sécurité routière avec :

- l'avenue Marc Courthial dans le sens Sud-Nord, vers le parc des Flandennes,
- et l'avenue de Romans dans le sens Nord-Sud (pénétration dans le centre-ville).

### ○ LE SITE DE LA BARULIERE

Le projet urbain de la déviation de la RD 538 précise les modalités du schéma de voirie à mettre progressivement en œuvre lors de l'urbanisation du site (cf. Projet Urbain pour le détail).

Le Conseil Municipal a toutefois inscrit un emplacement réservé pour améliorer les caractéristiques du chemin des Viguières, appelé à devenir une voirie structurante pour l'angle Nord-Ouest de l'agglomération et les sites de La Balme, La Barulière.

### ○ AUTRES AMENAGEMENTS PLUS PONCTUELS

- Les limiers : la révision du PLU a logiquement reconduit les emplacements réservés pour voirie de désenclavement et espaces publics définis lors du précédent dossier du POS.
- Iroulet : afin d'améliorer la desserte du site, un emplacement a été réservé pour l'élargissement de l'allée des Adrets jusqu'à la zone d'urbanisation future Iroulet.
- Le Grand Faubourg : un passage de l'ordre de 3mètres est proposé dans le cadre de la révision du PLU dans le prolongement de la rue du 11 Novembre 1918 en direction du Pré des Dames et du chemin de Bellet.
- Les Marceaux : une sur-largeur a été réservée en frange Nord du tracé de la RD 154 sur le site des Marceaux pour améliorer la sécurité routière et séparer les piétons-cyclistes des automobiles. La commune de CHABEUIL est bénéficiaire de cet emplacement réservé.
- Le Chemin de Ronde : une proposition de petit parc de stationnement pour quelques dizaines de véhicules seulement (25/30 véhicules) a été faite chemin de Ronde pour améliorer le fonctionnement du quartier, des équipements publics et faciliter l'accueil touristique.
- Le hameau de Parlanges : la révision du PLU a proposé une réorganisation du flanc Est du hameau dans le prolongement des écoles et du bâtiment l'Oasis. L'objectif est donc de relier la place des Tournesols et la rue des Moissonneurs au chemin des Fleuristes côté Sud, afin de désenclaver l'îlot, de permettre l'évolution des écoles et de l'urbanisation (logements locatifs individuels). Cette nouvelle voirie offrira une alternative à l'allée des Vergers, la seule voie de jonction Nord-Sud.



## b) L'assainissement collectif

### ○ LES RESEAUX ET L'UNITE D'EPURATION

Au cours des précédentes décennies, la collectivité locale a fait de gros efforts pour assainir le centre-ville, l'agglomération et les parties comprises entre le parc des Sports des Flandennes et Les Faucons.

Une autre initiative très importante a concerné le raccordement du collecteur de CHABEUIL à l'unité d'épuration de l'agglomération de Valence permettant ainsi de court-circuiter la station d'épuration communale située entre la Véore et le TGV.

### ○ LES PROJETS D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Le schéma directeur d'assainissement : la commune de CHABEUIL a fait étudier son SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en parallèle avec la révision du PLU par souci de cohérence et d'homogénéité dans la démarche d'ensemble. Elle a fait établir une carte précisant le zonage d'assainissement collectif et les autres parties relevant de l'assainissement individuel avec indication des filières techniques et des dispositions à respecter (règlement du PLU).
- D'importants projets d'assainissement collectif dans la plaine : le Conseil Municipal de CHABEUIL fait porter maintenant ses efforts sur la mise en œuvre de nouvelles infrastructures permettant d'assainir correctement les hameaux de la plaine : Parlanges, Les Teypes, Les Bérards, Les Sylvains et aussi les sites d'accueil des activités économiques : Les Fontaines, La Trésorerie et Les Enfers – Les Petites Forêts.
  - Il s'agit là d'un programme ambitieux à réaliser en plusieurs tranches portant sur de nombreux kilomètres de réseaux mais indispensable à terme pour être en conformité avec les orientations d'urbanisme du PLU et les dispositions de la Loi sur l'EAU.
  - Il est d'ailleurs important de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs sites dans les différents hameaux est étroitement liée à la mise en œuvre et au caractère opérationnel de ces infrastructures.

### ○ LA MAITRISE DES EAUX DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT

La révision du PLU a précisé aussi les sites où la vigilance devait être observée dans ce domaine :

- Un emplacement réservé important au Nord de la RD 68 aux Petites Forêts a été inscrit au bénéfice de la Commune de CHABEUIL pour l'aménagement d'un ouvrage hydraulique.

- Le vallon du Merdary et les sites de La Luire – Les Praux feront aussi l'objet d'aménagements spécifiques pour assurer un transit régulier des eaux de ruissellement - sans hiatus - dans le talweg d'écoulement.

Des aménagements coordonnés avec la nouvelle voirie proposée reliant le giratoire Sud à la route de Barcelonne sont envisagés à terme.

#### ○ LES ABORDS DE LA VEORE

La révision du PLU a affirmé la volonté communale et du Syndicat Intercommunal du Bassin-versant de la Véore de faire des efforts significatifs pour l'aménagement et l'entretien régulier des abords de la rivière afin d'aménager un itinéraire complet pour piétons et V.T.T. depuis Les Limiers côté Sud jusqu'aux Faucons côté Nord-Est.

Cette infrastructure intéressante et traversant des séquences très variées pourrait donc constituer un cordon ombilical entre les différents quartiers et devenir un élément fédérateur et d'attrait pour les populations riveraines et pour les visiteurs ou touristes : un emplacement a été réservé au bénéfice du Syndicat Intercommunal.

Cet itinéraire a aussi le mérite d'être jalonné par de nombreux pôles d'attraction : le parc des sports des Flandennes, le centre historique et les quais de la Véore (commerces – services – le marché hebdomadaire), la Mairie, les écoles etc. ...

#### ○ UNE AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE

Parmi les nouvelles infrastructures figure l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage, la commune de CHABEUIL, dépassant 5000 habitants, étant tenue de par la Loi à aménager un site.

Après de très nombreux échanges, la proposition concernant le terrain en bordure de la RN 538 au lieudit Les Rosiers a été retiré au cours de la modification n°1. Un autre emplacement sera défini pour l'aménagement de 8 emplacements avec des équipements adaptés (sanitaires en particulier).

#### ○ UNE RESERVE POUR UN EQUIPEMENT SOCIAL ET UN ESPACE PUBLIC

La révision du PLU a enfin validé la réinscription d'un emplacement réservé du POS pour l'aménagement d'un équipement social et d'un espace public sur une superficie de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup> à côté de la gare routière, de l'avenue du 11 Novembre 1918 et de l'avenue Louis Masson (côté Est).

## **4. LA DEFINITION DES ZONES NATURELLES**

Dans le cadre de la révision du POS de CHABEUIL et sa transformation en PLU, d'importants changements ont eu lieu conduisant globalement à un renforcement des zones protégées (N).

### **4.1 La zone agricole de la plaine de CHABEUIL**

L'établissement d'une cartographie avec les professionnels agricoles locaux localisant les différents sièges d'exploitation agricoles et les parties cultivées a permis de mettre en évidence les grandes entités agricoles homogènes.

- La révision du PLU a donc logiquement protégé en zone agricole (A) la plaine qui s'étend entre CHABEUIL et Valence.  
Les sièges d'exploitation, surtout lorsqu'il y a des élevages hors-sol et qu'ils sont tenus par des exploitants d'avenir, se trouvent tous situés en zone agricole, ménageant ainsi leur pérennité.
  
- Dans la zone agricole (A), seules sont autorisées les occupations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation agricole :
  - Les bâtiments d'exploitation : logement de l'exploitant et éventuellement du personnel.
  - Les bâtiments agricoles.
  - Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.
  - Et dans le cas d'activités de tourisme à la ferme : le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés, en gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
  
- Un travail important de repérage a été entrepris dans la révision du PLU en concertation avec les organisations professionnelles (Chambre d'Agriculture de la Drôme) et services de l'Etat (DDAF) pour sortir de la zone agricole toutes les constructions qui n'ont pas ou plus de rapport avec l'activité agricole : ces constructions antérieurement gérées par le règlement de la zone agricole le seront désormais par les dispositions de la zone naturelle (N) du PLU.

#### ○ Les prélèvements et les restitutions

Dans le cadre de la révision du PLU, une vigilance a été la règle pour maintenir le plus possible un équilibre entre les prélèvements pour les besoins de l'urbanisation et la sauvegarde de l'homogénéité et des grands enjeux agricoles.

- C'est notamment le cas pour les sites de la Trésorerie et des Enfers – Les Petites Forêts où à un prélèvement de 16/17 hectares (pour des activités économiques) a correspondu une restitution à la Trésorerie d'une superficie du même ordre.
- Le prélèvement nouveau le plus conséquent concerne le site des Gouvernaux pour l'accueil d'activités artisanales et des petites et moyennes entreprises ; il touche en fait un secteur relativement enclavé où les enjeux agricoles ont fortement baissé avec la barrière du TGV qui isole ce site du reste de la plaine.
- Un autre prélèvement concerne le site des silos aux Barachines : le transfert envisagé des 2 silos (intra muros) a conduit à prélever sur la zone agricole un secteur spécifique (Uib) destiné à l'accueil de ces installations très liées aux productions céréalières locales.  
Un secteur de sécurité inconstructible est même défini autour des futures installations afin de ne pas faire prendre des risques aux populations y compris aux agriculteurs.

## 4.2 La zone agricole du flanc Est de CHABEUIL

A l'Est de l'arc de cercle décrit par la Véore, s'étend une zone collinaire dont la vocation principale agricole a été confirmée dans la révision du PLU.

Les sièges d'exploitation agricole, moins nombreux que dans la plaine, sont également tous situés en zone A.

#### ○ Les restitutions et les réductions

La révision du PLU dans cette partie du territoire communal et en tenant compte des lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* logiquement conduit :

- A la suppression des zones d'urbanisation en doigt de gant le long de la route de Barcelonne tout particulièrement.
- Et à d'autres restitutions concernant les lieudits "Les Bibles", "Les Rampons" où des réserves pour l'urbanisation future résidentielle dans des sites non équipés ou insuffisamment avaient été inscrites au POS.

- Les réductions de la zone agricole ont pour justifications principales la prise en compte des risques naturels d'inondation ou de ruissellement sur versant (bassin-versant du Merdarit), la protection de sites sensibles pour la ressource en eau potable et sur le plan paysager : site de St Pierre, les parties boisées collinaires des abords Sud et Est de CHABEUIL, Claveton, Le Treuil, Les Garennes et les Marceaux, Les Marions dans le vallon de la Véore.

### 4.3 La zone de protection N

Dans le cadre de la révision du PLU et des grandes orientations d'aménagement, de vastes espaces ont été classés en zone de protection N au titre d'une prise en compte plus affirmée des risques naturels ou technologiques et de la préservation des sites et paysages naturels et urbains.

○ Les ensembles protégés les plus significatifs de la présente révision du PLU sont les suivants :

- La vallée de la Véore  
Le PLU a défini une zone naturelle N sur l'ensemble du cours de la Véore, sans hiatus, intégrant à la fois la prise en compte des risques naturels d'inondation, la volonté de préserver les qualités paysagères (ripisylves) aux abords du cours d'eau et la protection du site sensible de Saint Pierre (ressource en eau).  
Cette volonté de protection de la coulée verte n'exclut pas une mise en valeur grâce notamment à l'itinéraire piétons/VTT depuis Les Limiers au Sud jusqu'aux Faucons au Nord-Est et à l'entretien du Syndicat Intercommunal du bassin-versant de la Véore.
- Le vallon du Guimand  
La protection en zone N du vallon du Guimand constitue l'une des nouveautés du PLU pour bien affirmer, là encore, la prise en compte du risque naturel d'inondation et la volonté de ne pas rapprocher les constructions de ce cours d'eau.  
Par ailleurs, un emplacement réservé a déjà été signalé pour l'aménagement d'ouvrage hydraulique à proximité du nouveau giratoire de la RD 68.
- Le vallon du Merdary  
Pour les mêmes raisons avec en plus la volonté de préserver les collines boisées au Sud-Est de CHABEUIL, une zone naturelle assez vaste N a été définie sachant qu'il n'y a pas de siège d'exploitation agricole concerné par cette option forte de protection.



- Les sites des Garennes – Le Treuil

La révision du PLU a confirmé et amplifié la protection paysagère du flanc Est de CHABEUIL sur les sites très largement boisés des Garennes et Le Treuil.

Cette protection est d'autant plus intéressante qu'elle prolonge celle du Parc des Gontardes qui touche le noyau historique au-dessus de la rue Bruyère et de la rue Rencurel.

#### 4.4 Les sites particuliers

La révision du PLU a défini aussi des sites particuliers dans la zone N liés à leur destination future :

- Le secteur Na

**Il s'agit d'une petite entité destinée à l'accueil des gens du voyage ; l'emplacement est à l'étude et sera aménagé par la commune de CHABEUIL.**

- Le secteur Nc

Il s'agit au lieudit Gache-Nord d'un tènement d'une vingtaine d'hectares où l'exploitation de carrières pourra être effectuée en complément de ce qui existe déjà avec les autorisations préfectorales : une trame spécifique localise les carrières existantes et les éventuelles extensions jusqu'au tracé du TGV côté Ouest.

- Le "pastillage" des constructions diffuses

Les enclaves (N) à l'intérieur de la zone agricole, concernent plusieurs dizaines de micro-zones pour les constructions plus diffuses à travers le territoire communal.

Ce pastillage de micro zones N, comme nous l'avons vu précédemment, a été entrepris pour permettre la gestion du bâti existant sans rapport avec les activités agricoles.

Les dispositions réglementaires sont beaucoup plus restrictives puisqu'elles ne permettent que l'extension du bâti existant, les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, piscine ...), mais pas le changement de destination, ni la création de nouvelles unités logements.

Il convient également de préciser :

- que les anciens bâtiments d'élevage en matériaux préfabriqués sont restés en zone agricole afin de ne pas voir de changements de destination incontrôlés par rapport aux enjeux agricoles,

- que deux constructions agricoles présentant une valeur patrimoniale et un intérêt architecturale sont susceptibles de changer de destination à condition de ne pas hypothéquer l'évolution d'autres sièges d'exploitation, tout particulièrement lorsqu'il y a une activité liée à l'élevage :
  - L'une est située au Sud du Centre-bourg : à St Pierre n° 1 sur le plan de zonage,
  - L'autre est située à Tropelus au Sud des Faucons et de la Véore, n° 2 sur le plan de zonage.

○ Les abords immédiats de l'agglomération

Au sud de l'agglomération de CHABEUIL – site des Belles, et au Nord – site de Belue, jusqu'à la voie communale des Faucons, la révision du PLU a préconisé une zone de protection N en phase intermédiaire. (Cf. aussi ci-dessus chapitre 1 – alinéa 3 – *Des réserves à plus long terme*).

En effet, ces sites, dans le futur, sont appelés à constituer des réserves pour l'urbanisation – notamment pour l'habitat – et il est apparu plus judicieux pour la collectivité locale et ses partenaires de ménager l'avenir : d'où un classement en zone N préférentiellement à la zone agricole A (les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture de la Drôme ne sont pas opposés à une telle démarche).

## **5. LE REGLEMENT**

---

Compte tenu de l'application des nouvelles Lois – *Solidarité et Renouvellement Urbain , Urbanisme et Habitat* - et de la nécessité d'une simplification du règlement actuel (multiplicité de zones et secteurs), une "refonte" complète du règlement a été faite en tenant compte :

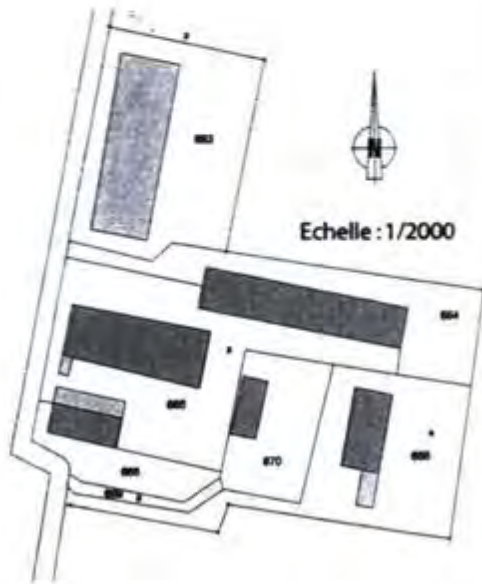
- **Du nouveau zonage et des nouvelles appellations précisées ci-dessus.**
- **De la nécessité de redéfinir la section I de chaque zone** : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol avec en particulier une meilleure précision dans les interdictions (article 1), les occupations et utilisations du sol admises sous conditions (article 2), sachant que le reste non spécifié aux articles 1 et 2 peut être autorisé.  
Ce dispositif est particulièrement important pour la zone urbaine centre UA édifiée en ordre continu et surtout pour la zone UB et ses secteurs UBa (les hameaux) et UBb (Bois des Pauvres).  
Il en est de même pour la différenciation des zones d'accueil d'activités économiques UI, Ula et les réserves.
- **De l'évolution d'autres articles :**  
Comme l'article 5 – Caractéristiques des terrains : qui ne sont plus renseignés dans les zones d'urbanisation de CHABEUIL, sauf si l'on a recours à l'assainissement individuel.

# Constructions agricoles à valeur patrimoniale et intérêt architectural

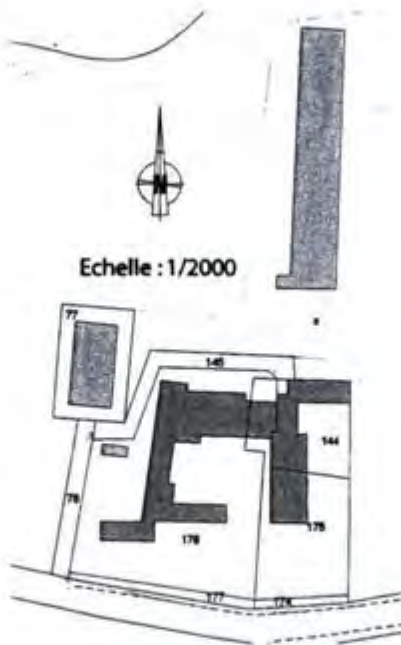
(site en zone N au zonage)

## Deux ensembles :

### 1) Secteur de SAINT-PIERRE au sud du CENTRE-BOURG



### 2) Site de TROPELUS (au sud des FAUCONS et de la VEORE)



Il s'agit là d'une disposition tout à fait fondamentale ayant pour objet d'éviter la surconsommation, voire même le gaspillage des terres agricoles par l'urbanisation.

La commune de CHABEUIL est donc directement concernée : c'est donc une mutation importante par rapport aux dispositions antérieures de trois décennies (depuis la Loi d'Orientation Foncière de 1968).

L'article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est plus obligatoirement renseignée, ce qui apporte une souplesse nouvelle dans la composition.

Quant à l'ancien article 15 du règlement du POS – Dépassement du coefficient d'occupation des sols : il a été purement supprimé.

- D'une redéfinition de la hauteur des constructions autorisées aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments à usage professionnel (artisanat – industrie).
- Les clôtures ont également fait l'objet de précisions selon les zones et selon leur positionnement sur rue ou entre propriétés privées.
- Enfin, le projet urbain a apporté des précisions réglementaires (implantation, aspect extérieur, clôtures ...) de part et d'autre de l'itinéraire de la déviation pour les sites des Gouvernaux, de la Barulière et plus au Nord pour Les Rosiers.

## **6. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

La commune de CHABEUIL est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une annexe particulière.

La révision du PLU, dans la destination générale des sols, a tenu compte de leur existence, en particulier :

- ✓ La présence d'un monument historique inscrit.
- ✓ Les différentes infrastructures de transports : voie ferrée (TGV), servitudes aéronautiques (aérodrome de CHABEUIL), les interdictions d'accès direct sur la déviation de la RD 538.
- ✓ Les réseaux : lignes électriques à haute tension et les télécommunications.
- ✓ Les autres réseaux : oléoducs, transports de gaz.
- ✓ La protection des eaux potables et des abords des cours d'eau (Véore).

## **7. LA PRISE EN COMPTE DES DONNEES DU PORTER A CONNAISSANCE**

---

Le dossier d'éléments à Porter à Connaissance du Conseil Municipal de CHABEUIL été pris en compte dans la révision du PLU, en particulier :

- Les prescriptions et directives nationales d'aménagement, les lois et les prescriptions particulières pour le territoire de CHABEUIL : Lois *Solidarité et Renouveau Urbain* et *Urbanisme et Habitat* .
- Les grands principes d'aménagement qui mettent l'accent sur :
  - l'équilibre à trouver entre le renouvellement urbain, le développement rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, la protection des espaces naturels et des paysages,
  - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
  - une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux,
- Les servitudes d'utilité publique rappelées ci-dessus.
- Il est à noter qu'à ce jour il n'y a pas de Projet d'Intérêt Général (sur le plan routier, autoroutier et autres infrastructures), susceptible de concerner le territoire communal de CHABEUIL.

**CHAPITRE 4**  
***Mesures prises pour la préservation  
de l'environnement, des sites,  
des paysages et de leur mise  
en valeur***

---

Dans la progression du dossier de la révision du POS de CHABEUIL et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, la notion de préservation de l'environnement, des sites et des paysages ainsi que leur mise en valeur a toujours été très présente aussi bien dans la définition des objectifs d'aménagement que dans la traduction du zonage, la rédaction du règlement et d'autres dispositions plus spécifiques.

## **1. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE**

---

Trois objectifs majeurs, validés par le Conseil Municipal de CHABEUIL, concernent directement la préservation de l'environnement dans sa globalité, les sites sensibles tels que le parc des Gontardes et ses abords, la vallée de la Véore, le vallon du Merdary ainsi que les paysages bâtis de CHABEUIL en particulier de son centre historique.

### **1.1 La définition pour CHABEUIL d'un rythme d'urbanisation réellement maîtrisé**

En choisissant une hypothèse de croissance annuelle de 1,5 % par an, conduisant CHABEUIL autour de 7.500 habitants vers 2015 , le Conseil Municipal marque bien sa volonté de maîtriser les évolutions et de s'inscrire dans le cadre d'une nouvelle réflexion plus QUALITATIVE que quantitative.

Cette orientation majeure permet de limiter la tendance à l'emballlement observée entre 1990 et le début des années 2000.

### **1.2 La mise en œuvre d'une politique de l'habitat plus équilibrée**

Là encore, une telle orientation devrait conduire à une modification des dispositions antérieures et à tendre, par l'innovation dans les plans de composition et surtout dans la définition des éléments de programme, vers une gestion économe de l'espace et de nouvelles possibilités dans le contexte du centre-ville grâce aux efforts significatifs de renouvellement urbain.

L'encouragement à créer des maisons de ville et des petits collectifs ainsi que des logements locatifs sociaux entre dans cette nouvelle approche d'une utilisation plus ECONOMIQUE du territoire.

### 1.3 La préservation des zones naturelles, des sites sensibles et des paysages de qualité

L'importance et la variété de l'environnement de CHABEUIL, que ce soit dans la plaine entre CHABEUIL et Valence, dans les différentes vallées (Véore – Guimand – Merday) et dans la partie collinaire côté Est ont rapidement fait l'objet d'un consensus parmi les différents partenaires pour que la notion de préservation s'inscrive dans la durée.

## 2. LA DEFINITION DU ZONAGE

---

Lors de la définition progressive du zonage, les participants ont été également très attentifs à la protection du cadre naturel et à la mise en valeur du contexte bâti de CHABEUIL : son centre historique, les quartiers limitrophes et les autres pôles urbains, les hameaux de Parlanges, Les Sylvains, Les Bérards, qui sont déconnectés de l'agglomération elle-même et implantés dans un contexte encore largement agricole.

### 2.1 Les zones urbaines à vocation d'habitat

#### ➤ Le centre-ville

Les périmètres ont été reconsidérés en tenant compte de la typologie du cadre bâti :

- Le noyau ancien édifié en ordre continu (zone UA) très homogène avec un urbanisme d'îlots assez caractéristique.
- Les quartiers limitrophes édifiés en ordre discontinu avec une juxtaposition d'habitat individuel sous forme de lotissement et d'un tissu urbain mixte un plus dense offrant aussi d'autres fonctions (équipements, commerces, services) route de Valence, avenue de Romans, avenue Louis Masson pour ne citer que quelques exemples référents.

Les mesures à prendre pour leur mise en valeur concernent :

- Le renouvellement et le changement de destination d'îlots mal utilisés ou dépréciés par l'occupation actuelle (les deux sites des silos).

## La prise en compte de l'environnement



La disparition d'un point noir et de la friche industrielle des SIMONDINS sur le flanc ouest de l'aérodrome : un objectif prioritaire du PLU.



Le transfert à terme des silos et la requalification de l'espace urbain ainsi libéré dont la vocation principale sera l'habitat.

- La reconquête du bâti dégradé ou vacant avec une action spécifique sur les façades donnant sur les voiries et espaces publics ; une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pourrait dans un contexte cantonal être lancée : les besoins sont les mêmes dans toutes les localités du secteur.
- La requalification des équipements et services existants, avec des perspectives intéressantes développées dans le rapport de présentation précédemment.
- La mise en œuvre d'autres équipements, telle la Maison de la Petite Enfance, la salle Omnisports, soigneusement adaptés aux besoins en ayant le souci de les grouper avec les autres équipements et d'initier en eux des complémentarités.

Une telle démarche sera tout à fait favorable à la progression de la notion de centralité du Chef-lieu de canton qu'est CHABEUIL et au renforcement de ce pôle d'attraction et d'animation pour son bassin-versant, notamment les communes rurales du canton.

Une telle démarche contribuera aussi tendre vers un rééquilibrage des différentes strates de la population, à renforcer l'unité de la commune, notamment des hameaux vis à vis du centre-bourg (Les Faucons en particulier).

De même, l'amélioration et la création d'espaces publics - places, placettes, parcs de stationnement et voiries avec traitement paysager contribueront d'une manière significative à l'embellissement du centre de CHABEUIL, à le rendre plus attractif pour les résidents eux-mêmes (freiner l'évasion de la consommation) et pour les visiteurs (dont les touristes de passage).

## 2.2 Les réserves pour l'urbanisation future : AUa et AU

Dans les argumentaires justifiant les propositions des zones AUa et AU, les critères concernant la préservation de l'environnement ont été importants, souvent décisifs, avec notamment :

- Une grande vigilance sur les prélèvements fonciers agricoles directs (AUa) ; la concertation avec la profession a été soulignée à plusieurs reprises.
- Le respect des entités paysagères majeures et des sites sensibles comme le flanc Est de CHABEUIL, le vallon de la Véore, le vallon en direction de Barcelonne ...
- La préservation des lignes de crête particulièrement sensibles dans la partie collinaire en bordure Est du territoire communal.
- Les abords des grandes infrastructures y compris l'aérodrome de CHABEUIL.

## 2.3 La maîtrise de la programmation

Enfin, la notion de programmation a été soigneusement examinée (AUa et AU) de manière à établir dans le temps la progression de l'urbanisation, et en phase immédiate, de prendre en compte l'évolution des enjeux agricoles.

Pour bien marquer cette volonté et tendre vers une vigilance absolue pour les sites à forts enjeux dans l'avenir – Les Belles côté Sud - et Belue – Route de Peyrus côté Nord, un classement en zone naturelle N a été décidé en concertation avec les organisations professionnelles et services de l'Etat.

## 2.4 Les différents hameaux

Les mesures proposées pour conforter et mettre en valeur les différents hameaux concernent :

- Le renforcement de l'urbanisation, mais maîtrisé sur le plan spatial, afin de ne pas entamer l'homogénéité des zones naturelles voisines qui sont très sensibles pour l'identité de chaque hameau, exemples : Parlanges et les Teypes, les Bérards et les Gonnards, les Sylvains.  
Les espaces intermédiaires, hautement stratégiques, sont restés en zone agricole.
- L'utilisation économe des terrains encore disponibles avec des plans de composition pour l'habitat, adapté au site et plus volontariste dans leur conception en particulier dans les réserves encore libres : l'exemple de Parlanges au Sud des écoles est une bonne illustration.
- Le renforcement des infrastructures en particulier les réseaux et voiries ; des efforts pour l'assainissement collectif seront progressivement engagés selon les disponibilités financières.  
Les hameaux précités devraient donc en bénéficier assez rapidement (par tranches successives).

## 2.5 La définition des zones d'activités

La révision du PLU a été l'occasion de modifications conséquentes compte tenu de l'importance de cet objectif économique dans la politique d'aménagement locale, comme cela a été souligné précédemment.

Cette volonté n'a toutefois pas empêché des vigilances vis-à-vis du secteur agricole, de l'environnement et de sa mise en valeur en particulier pour les sites suivants :

## La protection des sites et paysages de CHABEUIL



La protection de la plaine agricole de CHABEUIL et des paysages des premiers contreforts du VERCORS à l'EST du Centre-ville de CHABEUIL

- La Trésorerie où une restitution de 16/17 hectares a été faite au secteur agricole en "compensation" du prélèvement des Enfers – Les Petites Forêts.
- Les Gouvernaux où un projet urbain a été défini afin de mettre en valeur les abords du tracé de la déviation afin de tendre vers un paysage urbain plus homogène et de qualité intégrant des aménagements paysagers : glacis engazonnés mettant en valeur les façades des constructions, suppression des parkings et des dépôts altérant les visions et la qualité du paysage urbain en bordure du tracé de la RD 538, mise en œuvre d'une trame verte assurant une cohérence d'ensemble, clôture esthétique et homogène en particulier en bordure des voiries.
- Les Simondins : La révision du PLU va permettre de faire disparaître un point noir qui relève de la propriété communale : sur le site des Simondins, des bâtiments vétustes formant une friche industrielle vont être supprimés et le site réqualifié. C'est une évolution tout à fait positive pour la collectivité et son environnement lorsqu'on connaît le contexte actuel.

## 2.6 La protection des entités agricoles

Le site des Enfers mis part, l'homogénéité d'ensemble de la zone agricole de CHABEUIL a été globalement préservée.

Les sièges d'exploitation d'avenir sont tous situés en zone agricole ainsi que les élevages hors sol, afin de limiter au maximum les conflits de voisinage surtout lorsqu'il y a des activités générant certaines nuisances (élevages relevant des installations classées, ensilage, silos ...).

Avec les dernières lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* toutes les constructions ne relevant pas ou plus du secteur agricole ont été exclues de la zone agricole A et classées en zone N avec une maîtrise plus affirmée de leur devenir.

Cette démarche va aussi dans le sens de la protection générale de l'environnement et des paysages sans oublier la suppression des anciennes zones NB des POS (d'habitat diffus sur des sites peu ou même pas équipés), ingérables dans le temps et souvent très pénalisantes pour l'environnement.

## 2.7 Les zones de protection N

La révision du PLU a été l'occasion d'affirmer la protection des milieux sensibles à différents titres ou intéressants sur le plan paysager :

# La protection et les améliorations du cours de la VEORE

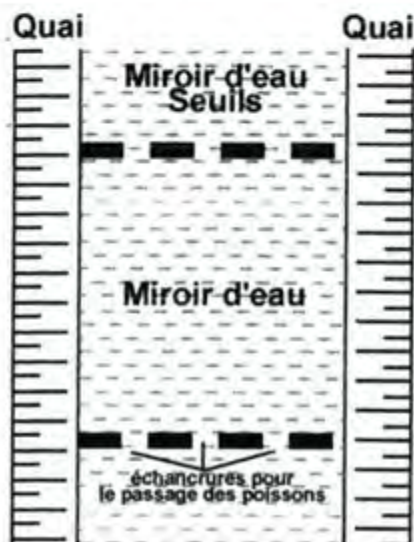
Le cours de la VEORE fait l'objet d'une protection sur l'ensemble de sa vallée dans la traversée du territoire communal de CHABEUIL.



Les quais de la VEORE en amont de la passerelle avec en période d'étiage l'apparition de simples filets d'eau ...



Des aménagements possibles de miroirs d'eau avec des petits seuils de 0,25/30 environ favorable à l'esthétique du centre ville et à la vie piscicole.



profil en long actuel et écoulement de la VEORE au milieu de bancs de gravier.



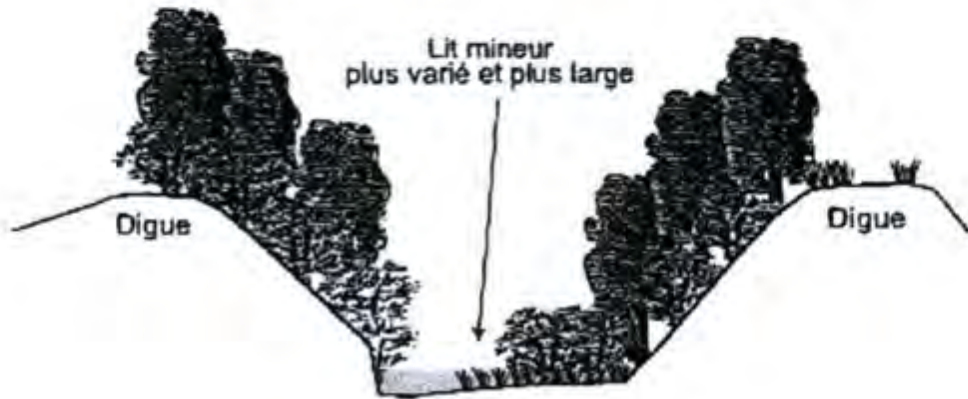
profil en long après les seuils et effets d'eau.

# VERS LA REQUALIFICATION DU COURS DE LA VEORE

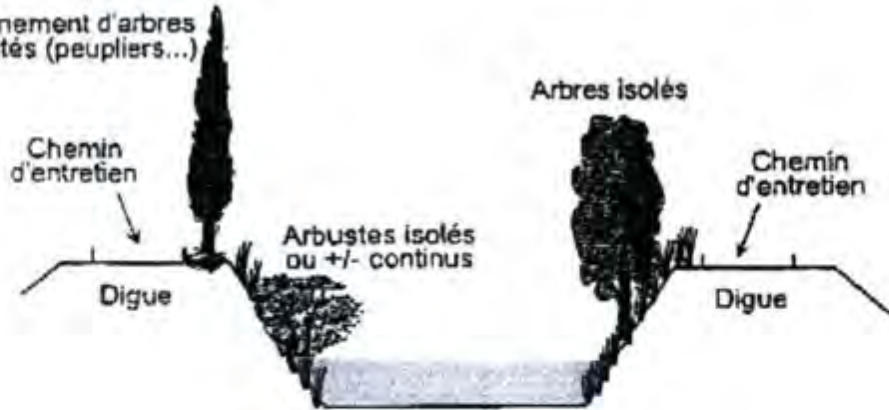
Vallée moyennement fermée, lit naturel




Lit mineur plus varié et plus large



Alignement d'arbres plantés (peupliers...)



Rivière récemment endiguée

-  Herbacée
-  Hélophyte (roseau...)
-  Arbuste
-  Arbre (espèce naturelle, espèce plantée)

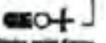


Cuvelage/enrochement

ETUDE PREALABLE AU CONTRAT DE RIVIERES VEORE-BARBEROLLE

Restauration et mise en valeur des berges et du milieu naturel  
SCHEMAS TYPES EN COUPE

Septembre 2001



- Les sites à risques naturels d'inondation : les vallons du Guimand et du Merdary, la vallée de la Véore font l'objet d'une protection sur l'ensemble de leurs cours dans la traversée du territoire de CHABEUIL.
- Les sites à risques d'instabilité des sols : c'est notamment le cas de la bordure côté Est édifiée en ordre continu des rues Bruyère et Rencurel où des instabilités des sols (falaises) ont été identifiées.
- La préservation de la ressource en eau potable en particulier pour le site de Saint Pierre rive gauche de la Véore a été assurée par un classement en zone N évitant ainsi les risques d'urbanisation.
- La protection des perspectives paysagères à l'entrée Sud : entre le giratoire de la route de Crest et les Limiers, la révision du PLU a confirmé la protection des perspectives paysagères sur le centre-bourg dont bénéficient tous les usagers de la déviation de la RD538 : c'est un point majeur défini antérieurement dans le projet urbain du site des Limiers.
- L'affirmation de la protection des cours d'eau que ce soit au titre paysager ou au titre des risques naturels, le PLU a protégé l'ensemble de la vallée de la Véore avec progressivement l'idée d'une requalification : entretien des berges, passerelles pour "recoudre" les deux rives et faciliter les échanges.
- Une idée, qui consisterait dans la traversée même de CHABEUIL à aménager des miroirs d'eau avec de très petits seuils, a été évoquée favorisant l'aspect esthétique d'un site stratégique de qualité et la vie piscicole, sans pour autant gêner l'écoulement des crues.

### **3. SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE**

---

La prise en compte de la protection de l'environnement des sites et des paysages a fait l'objet des dispositions réglementaires adaptées au contexte de CHABEUIL.

#### **3.1 La définition de la section 1 "Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols"**

Les vocations des zones ont été définies en cherchant à encourager la mixité des fonctions, en particulier dans la zone agglomérée de CHABEUIL : l'habitat, les activités professionnelles, les équipements, les services pour l'équilibre même et l'attractivité du Chef-lieu de canton.

Les activités nuisantes (soumises à autorisation) ont été logiquement interdites dans les zones à vocation principale d'habitat, dans la mesure où des sites d'accueil leur sont réservés et l'exemple de l'implantation des deux silos a été pris en compte.

### **3.2 Les conditions de l'occupation des sols**

Des dispositions concernent directement la préservation du cadre de vie de CHABEUIL :

- Les implantations avec le respect des ordonnancements du bâti actuel, notamment dans le centre avec un urbanisme d'îlots très affirmé.
- Réseaux : obligation dans toutes les zones urbaines et d'urbanisation future de raccorder les constructions aux réseaux publics dont l'assainissement collectif : un schéma directeur d'assainissement a été étudié à cet effet.
- La hauteur des constructions : elles s'apparentent à celles des constructions existantes pour essayer avec le temps de retrouver une certaine homogénéité, en particulier aux abords du centre historique où le tissu urbain actuel pourrait devenir plus homogène.
- L'article 11 aspect extérieur : avec la prise en compte des caractéristiques architecturales des constructions de CHABEUIL dont la hauteur, les matériaux de couverture, les couleurs, l'adaptation au sol, les clôtures.
- Les espaces libres et plantations : les constructions autorisées doivent être accompagnées d'espaces libres et plantations qui contribueront à améliorer l'environnement ; de même, les parcs de stationnement seront plantés évitant les grandes étendues d'enrobés qui s'insèrent difficilement dans les paysages urbains de CHABEUIL.

### **3.3 L'évolution de l'article 5 : les caractéristiques des terrains**

Avec la loi SRU, il n'y a plus de superficie de terrain minimum imposée pour la constructibilité des parcelles en zone urbaine : c'est une disposition très importante non seulement pour tendre vers une gestion plus économe de l'espace, mais aussi pour la préservation de la qualité des sites et l'amélioration des paysages bâtis, mieux composés.

Dans la révision du PLU de CHABEUIL, des superficies minimales de terrain n'ont été conservées que pour les secteurs relevant de l'assainissement individuel : le Bois des Pauvres, notamment et les hameaux qui ne bénéficient pas encore d'assainissement collectif sur le flanc Ouest de CHABEUIL.

## **4. AUTRES DISPOSITIONS**

---

### **4.1 Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**

Des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) ont été portés dans le dossier du PLU afin d'assurer leur pérennité dans la mesure où ils jouent un rôle significatif sur le plan paysager.

- Les boisements de la zone collinaire qui exercent un rôle important dans la qualité des écosystèmes en alternance avec les parties cultivées : Les Drilles, Les Breytons, Les Mas, Saint-Agnat.
- Les boisements linéaires type ripisylves dont le rôle protecteur des sols et l'aspect paysager ont été maintes fois soulignés : vallon du Merdary, les abords de la Véore.
- Les boisements en milieu urbain ou à proximité : les boisements du Parc des Gontardes ont été soigneusement préservés, ils participent à l'attrait de la ville haute et le site offre des vues de qualité sur la plaine et l'arrière-plan dont les montagnes de l'Ardèche.

### **4.2 Le schéma directeur d'assainissement**

La commune de CHABEUIL a conduit l'étude du schéma directeur d'assainissement en même temps que celle de la révision du PLU.

Des synergies entre les deux dossiers ont contribué à justifier des retours logiques à des zones protégées avec comme exemple le vallon du Merdary et ses abords où l'urbanisation en doigt de gant avait été rendue possible au POS, mais sans études spécifiques à ce sujet.

Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement a le grand mérite à CHABEUIL de définir un zonage d'assainissement qui était bien nécessaire avec :

- *Les zones relevant de l'assainissement collectif*
- *Les secteurs relevant de l'assainissement individuel*

La Loi sur l'Eau est ainsi respectée à CHABEUIL et la collectivité locale bénéficiera d'un document de référence établi en concertation étroite avec la révision du PLU.

# La prise en compte et les améliorations des paysages urbains

La porte de Génissieu, point de repère du paysage urbain et point de passage pour la découverte du Centre historique.



L'église Saint-Jean marque le paysage urbain du noyau historique, à proximité du parc des GONTARDES.



Les espaces publics de quartiers et le bâti ancien : des complémentarités et une qualité paysagère.

La maîtrise des effluents et leur traitement dans le cadre d'une unité d'épuration intercommunale permet une meilleure gestion des rejets et une protection plus efficace de l'environnement.

### **4.3 L'embellissement du centre-ville**

L'amélioration des paysages urbains de CHABEUIL passe aussi par une requalification progressive des espaces publics, placettes, squares, petits parkings, cheminements piétons, adaptés à la nature des îlots bâtis et dans l'esprit de ce qui a déjà été entrepris pour avoir une certaine unité et homogénéité.

Des actions de plus grande envergure ont déjà été engagées dans une logique d'itinéraire avec l'aménagement de l'avenue de Valence depuis le giratoire Ouest.

D'autres projets comme la future place publique vers la gare routière, l'ouverture de l'îlot du Grand Faubourg avec une jonction entre l'avenue du 11 novembre et le site du Pré des Dames, l'aménagement d'itinéraires piétonniers entrent dans cette même volonté d'embellissement du centre-ville.

# **CHAPITRE 5**

## ***Superficies des zones***

---

Dans le cadre des études de la révision du PLU, un nouveau tableau des superficies des zones a été établi ; pour permettre des comparaisons avec le POS actuel, un rappel est donc fait des dispositions antérieures.

## **1. LA SUPERFICIE DES ZONES DU POS ACTUEL**

### **1.1 Tableau récapitulatif des zones**

<b>ZONE</b>	<b>SUPERFICIES APRES MODIFICATION N° 7</b>
UA	22,00
UC	44,60
UD	47,30
UI	21,50
<b>TOTAL U</b>	<b>135,40</b>
NA	39,20
NAa	31,80
NAi	20,00
NAai	18,50
NB	37,00
NBa	55,00
NBi	11,00
NDm	15,00
NDv	106,10
NDr-NDre	78,80
NDs	18,00
NC(*)	3.429,10
ND(**)	112,10
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>3.971,60</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.107,00</b>

(\*) : y compris le secteur NCc, réservé aux carrières, qui représente 30 hectares dans le POS révisé (pour mémoire, il était de 20 hectares dans le POS de 1988).

(\*\*) : les Espaces Boisés Classés ont été inclus dans la superficie des zones naturelles, car ils se superposent à la fois à la zone NC, la zone ND et la zone NDr. Ils représentent 204 hectares dans le POS révisé, soit 5 % du territoire.

Source : rapport de présentation du POS

## 1.2 Commentaires

- **Zone UA** : dans la mesure où il s'agit d'une zone (presque) entièrement urbanisée, aucune possibilité d'accueil n'a été retenue.  
En effet, les logements qui pourront être créés dans cette zone seront directement liés aux différentes opérations de rénovation – réhabilitation de l'existant qui se réaliseront.  
Un nombre de logements prévisible aurait été trop aléatoire pour être significatif.
  
- **Zones UC et UD** : indépendamment de la surface résiduelle (superficie non construite), le nombre de logements possible a directement tenu compte du parcellaire.  
Il ne s'agit donc pas d'une occupation (théorique) maximum possible, mais d'une estimation plus réaliste.
  
- **Zones d'urbanisation futures (NA et NAa)** : les surfaces occupées ont été exclues des capacités d'accueil.  
Ensuite, une hypothèse de 8 logements à l'hectare a été retenue.  
Cette densité (1.250 m<sup>2</sup> par logement) correspond à la consommation moyenne d'espace pour logements individuels constatée dans un précédent chapitre : 1.690 m<sup>2</sup> pour les logements individuels purs et 787 m<sup>2</sup> pour les individuels groupés.  
Pour le cas particulier des zones NA prévues dans les secteurs déjà construits (anciennes zones NB et NBa), il a été essentiellement tenu compte du parcellaire.
  
- **Zones NB** : sur les 42 logements prévus dans cette catégorie de zone, 32 sont localisés dans la partie Ouest de la commune, c'est-à-dire qu'ils seront, à terme, raccordables au réseau d'assainissement.
  
- **Population** : le nombre moyen de personnes par ménage constaté au cours du recensement de 1990 (soit 2,85) a été retenu pour cette évaluation.  
Il est à noter que 638 personnes, soit 44 %, sont prévues dans les zones d'urbanisation à long terme.

*Source : rapport de présentation du POS*

## 2. LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU REVISE (2004)

### 2.1 Tableau récapitulatif des zones

La superficie des zones du PLU révisé selon les nouvelles appellations a donc été calculée et figure dans le tableau de synthèse, ci-dessous.

ZONES	SUPERFICIES EN HECTARE	EN %	OBSERVATIONS	MODIFICATION N°1
<b>* Zones Urbaines</b>				
- UA centre historique	21,00			15,50
- UAm : centre ancien	-			5,5
- UB quartiers équipés	194,00		dont 63 ha pour l'ensemble des hameaux	194,14
- UBL loisirs-sports	13,00			13,00
- UBm militaire	15,00		dont 20,5 ha transfert silos	15,00
- UBv aérodrome	106,00			106,00
- UI industries-artisanat	59,50			59,50
<b>Sous-total zones urbaines</b>	<b>408,50</b>	<b>9,95</b>		<b>408,64</b>
<b>* Réserves pour l'urbanisation</b>				
- AUa vocation habitat	17,50			25,70
- AU vocation habitat	20,00			11,80
<b>Sous-total</b>	<b>37,50</b>	<b>0,90</b>		<b>37,50</b>
- AUai vocation économique	37,00			47,40
- AUj vocation économique	18,50			8,10
<b>Sous-total</b>	<b>55,50</b>	<b>1,35</b>		<b>55,50</b>
<b>* Zone Agricole A</b>	3.010,50		Incluant le tracé TGV (28ha)	3.013,40
<b>* Zone Naturelle N</b>	595,00			592,10
<b>Sous-total</b>	<b>3.605,50</b>	<b>87,80</b>		<b>3.605,50</b>
<b>Zone agricole et Zone naturelle</b>				
<b>TOTAL DE LA COMMUNE DE CHABEUIL</b>	<b>4.107,00</b>	<b>100,00</b>		<b>4.107,00</b>

- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) interviennent pour 203 hectares sur l'ensemble du PLU de CHABEUIL ; à 1 hectare près, il s'agit de la même superficie qu'au POS.
- Le site des carrières s'étend sur 43 hectares à Gachet Nord (1 seul site sur CHABEUIL).

## 2.2 Remarques

- **La zone UA** : du centre-ville et des cœurs des hameaux s'étend au total sur 21,00 hectares dont pratiquement 16,00 hectares pour le noyau historique de CHABEUIL.
- **La zone UB** : s'étend sur 194,00 hectares au total dont 63,00 hectares pour l'ensemble des hameaux.
- **La zone UBL** : des loisirs-sports comprend 13,00 hectares sur le site des Flandennes. Les zones urbaines UA, UB, UL représentent au total 228,00 hectares, soit 5,55 % du territoire de CHABEUIL.
- **Les zones d'activités économiques**
  - Zone UI équipées : 59,50 hectares
- **Les zones spécifiques**
  - UBm militaire : 15,00 hectares
  - UBv aérodrome : 106,00 hectares
- **Les réserves pour l'urbanisation future** concernent :
  - Les réserves AUa et AU ayant comme vocation principale l'habitat : 37,50 hectares
  - Les réserves pour les activités économiques : 55,50 hectares au total
- **La zone agricole** s'étend sur 3.010,50 hectares.
- **La zone naturelle** concerne 595,00 hectares ; au total les zones agricoles et naturelles se développent sur 3.605,50 hectares, soit 87,80 % du territoire.

### 3. BILAN

---

Bien que le dossier du Plan d'Occupation des Sols et la nouvelle approche du Plan Local d'Urbanisme ne soient pas exactement comparables (les types de zones ont changé), il est toutefois intéressant de mettre en évidence les enseignements majeurs :

- **La zone urbaine UA** : elle reste sensiblement de même nature ; les mutations les plus importantes concernent les sites du Grand Faubourg (en zone UB maintenant au PLU). Par rapport au POS, l'écart n'est que de 1 hectare en moins.
  
- **La zone urbaine UB** : les comparaisons sont difficiles avec le POS, car elle ne recouvre pas les mêmes éléments : zones urbaines et pour partie des zones antérieurement en zone NB au POS.  
A titre de point de repère, la zone UB du PLU concerne 193,00 hectares et les zones UC, UD et NB du POS : 183,90 hectares : il ne s'agit bien que d'un point de repère.
  
- **Les zones d'activités** : les superficies ont progressé significativement passant de 21,60 hectares à près de 60 hectares ; c'est une volonté communale d'aménagement très affirmée intégrant toutefois 20,50 hectares pour le transfert et regroupement des silos, orientation complètement novatrice du PLU par rapport au POS.
  
- **Les réserves pour l'urbanisation à vocation d'habitat** : Les réserves pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat ont été volontairement réduites : de 71 hectares au POS à 37,50 hectares au PLU dont la moitié environ (17,50 hectares) utilisable sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) dans le cadre de la présente révision du PLU.
  
- **Les réserves pour l'urbanisation à vocation économique** : les réserves pour les activités économiques sont restées du même ordre : 20 hectares (en NAI) au POS et 18,50 hectares au PLU.  
Cette orientation d'aménagement (baisse de 1,50 hectare) était voulue compte tenu de la progression des zones industrielles UI.
  
- **Les zones agricoles et naturelles** : les zones agricoles A ont été réduites et sont passées de 3.429,00 hectares au POS à 3.010,50 hectares au PLU, sachant aussi que les zones naturelles ont été beaucoup agrandies passant de 190,00 hectares au POS à près de 600,00 hectares au PLU, soit plus de 410 hectares et que le secteur des silos intervient aussi pour plus de 20 hectares de prélèvement.

Au global, les zones naturelles et agricoles représentent encore plus de 3.600 hectares soit 87,8 % de l'ensemble du territoire communal de CHABEUIL.

## CONCLUSION

---

Le Conseil Municipal de CHABEUIL a décidé la révision de son dossier de Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme à un moment charnière avec l'application des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Cette révision du PLU a permis à la collectivité locale de redéfinir ses grandes orientations d'aménagement d'ici à 2015.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) illustre donc les nouvelles orientations d'urbanisme de CHABEUIL, avec notamment : une maîtrise du rythme d'urbanisation, une politique du logement répondant mieux aux besoins, une affirmation forte d'un renforcement de la vie économique et de l'emploi local et enfin l'amélioration significative des équipements et des infrastructures (voirie, assainissement collectif).

Toute cette démarche tend vers un urbanisme plus qualitatif que quantitatif : c'est une évolution considérable malgré les pressions extérieures.

La commune de CHABEUIL cherche aussi à préserver les qualités de son cadre de vie et de son environnement varié qui contribuent également à ses facultés d'attraction.

Cette volonté affirmée du Conseil Municipal et la réussite de la politique d'aménagement supposent un suivi rigoureux de la gestion du PLU, avec d'éventuelles modifications pour tenir compte des évolutions, des besoins réels de la population chabeuilloise et des impacts d'éléments majeurs que l'on ne soupçonne pas forcément aujourd'hui (l'évolution de l'Intercommunalité, les grandes infrastructures...).

# ADDENDUM

---

## Suite à la phase administrative

### 1. RAPPEL DE LA DEMARCHE

La phase administrative de la révision du PLU de CHABEUIL a compris successivement, après l'arrêt du dossier par le Conseil Municipal, le 19 janvier 2005 :

- la consultation des services de l'Etat et des Autres Personnes Publiques Associées (3 mois),
- l'enquête publique (1 mois) organisée par Monsieur le Maire de CHABEUIL.

#### ○ La transmission des dossiers pour avis a été faite le 14 février 2005

aux différents partenaires de la commune de CHABEUIL qui disposaient donc d'un délai de 3 mois.

#### ○ Le passage du dossier en commission des sites

La commune de CHABEUIL a présenté le 8 mars 2005 un dossier en vue d'obtenir l'autorisation d'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles dans le cadre de la procédure de révision du POS devenu PLU pour les sites suivants :

- Les Flandennes (habitat et loisirs) ; les Teypes ; Parlanges Est ; Les Bérards et les Faucons (secteurs à vocation d'habitat et de services).
- Les Gouvernaux ; Les Barachines ; Les Fontaines ; Les Martins ; Les Enfers ; l'aérodrome et les installations militaires (soit 6 secteurs à vocation d'activités).

Le dossier a été examiné le 20 juin 2005 : tous les sites ont fait l'objet d'un avis favorable sauf celui du lieudit Les Enfers qui "*présente des inconvénients importants sur les communes voisines et pour l'agriculture à laquelle seule une coordination à l'échelle intercommunale pourra remédier*".

#### ○ L'arrêté municipal du 4 juillet 2005

Monsieur le Maire de CHABEUIL et ses services ont organisé l'enquête publique pour un déroulement du 22 août 2005 au 23 septembre 2005 inclus soit pendant 33 jours.

**○ L'arrêté préfectoral du 26 juillet 2005 n° 05.3427**

Cet arrêté, portant dérogation au titre de l'article L.122.2. du Code de l'Urbanisme, précise que la commune de CHABEUIL est autorisée à ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle pour les mêmes sites que ceux indiqués ci-dessus (cf. passage en commission des sites).

Le surplus de la demande de la commune de CHABEUIL concernant la zone des Enfers EST EN REVANCHE REJETE.

Il est à noter que cet arrêté n'a pas fait l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de sa publication fin Juillet 2005.

**○ Le groupe de pilotage du PLU de CHABEUIL**

a ensuite pris connaissance des résultats de la phase administrative et a fait des propositions au Conseil Municipal de CHABEUIL (Novembre 2005).

**○ Le Conseil Municipal de CHABEUIL**

a fait la synthèse et a délibéré le 20 décembre 2005 pour l'approbation définitive du dossier de révision du PLU avant le contrôle de légalité.

***Cet addendum a donc pour objet d'explicitier les mises au point décidées par le Conseil Municipal de CHABEUIL.***

***Pour faciliter la présentation, les remarques ont été regroupées autour des 7 thèmes suivantes : risques naturels, environnement, les déplacements, les logements locatifs sociaux, le zonage, les emplacements réservés, le règlement et les autres mises au points.***

## **2. LES MODIFICATIONS APPORTEES OU MISES AU POINT**

### **2.1. Les risques naturels**

#### **○ Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Véore**

La commune de CHABEUIL est dans l'attente de la réalisation du PPR de la Véore prévu en 2006.

En phase intermédiaire, afin de ne pas aggraver la situation, le Conseil Municipal de CHABEUIL a apporté les modifications suivantes pour les sites sensibles et à enjeux :

- **Les Flandennes** : la zone AUa prévue au PLU comme réserve pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat est remplacée par une réserve AU, inconstructible pour le moment ; les évolutions seront précisées lorsque le dossier du PPR sera établi.
- **Les abords de la Véore** : au sud de la déviation de la RD 538, la carte de zonage ménage une bande de protection continue de 50 mètres de large rive droite (zone N) ce qui était déjà largement le cas sauf pour les compléments suivants : parcelles n° 26, 30 et 31 qui sont donc apportés dans le cadre de la mise au point.
- **La zone agricole dans la partie aval** : la trame de la zone inondable figure au plan de zonage et constitue donc l'élément de prévention dans cette partie de la zone agricole, jusqu'aux franges de la commune voisine de Montvendre.
- **Le règlement** précisera aussi dans l'article 4 des dispositions générales la mention "*crue de référence*" au lieu "*des plus hautes eaux connues*" et une surélévation des constructions autorisées de 0,20 m au dessus de ce niveau au lieu de 1 mètre noté initialement.  
Les entêtes du règlement des zones UA, UB, A et N le rappelleront.

#### **○ L'instabilité des sols côté Est du centre-ville**

Le Conseil Municipal précise qu'une trame notifiant le risque naturel figure au plan de zonage (zone N) et que le règlement de la zone limite à 250 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes : c'est donc la prescription particulière LIMITANTE.

## **2.2. Environnement**

### **○ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

---

Trois périmètres de ZNIEFF complètent le dossier initial :

- *le Gachet (déjà classé en Espace Boisé Classé – EBC)*
- *le site de l'aérodrome de CHABEUIL,*
- *le Bois des Pauvres ; cette ZNIEFF se développe surtout sur le territoire de Montelier car à CHABEUIL, la partie concernée est déjà urbanisée.*

La cartographie et les photos ci-dessous permettent une localisation et précisent les intérêts de ces sites.

### **○ Les boisements linéaires et les corridors écologiques**

---

Les haies existantes, plantées lors des remembrements qui ont accompagné la réalisation des grandes infrastructures de transports terrestres : ligne de TGV méditerranée et la déviation routière de Valence figurent au plan de zonage en Espaces Boisés Classés. Avec les zones agricoles (A) et les zones de protection (N), elles contribuent à la préservation de corridors écologiques assurant la continuité biologique entre le réseau hydrographique local (la Véore, Le Guimand et leurs affluents), les espaces naturels de CHABEUIL et ceux des communes voisines en particulier côté Est, en direction du Vercors.

### **○ Le site des carrières et le secteur agricole**

---

Le Conseil Municipal a légèrement modifié le site des carrières afin de mieux tenir compte des enjeux agricoles au lieudit "Gachet Nord".

La trame carrière a été supprimée sur la partie Nord-Ouest qui offre une couche de terre arable très humifère (la nappe d'eau n'est qu'à 2 mètres de profondeur ce qui n'est pas favorable à l'activité carrière) ; en contrepartie une extension, côté Sud, est acceptée, la valeur agricole est moindre et la nappe d'eau beaucoup plus profonde.

Après exploitation, la remise en état à usage agricole est confirmée à l'exemple des expériences satisfaisantes des Mobos sachant que cette dernière observation ne relève pas de la révision du PLU de CHABEUIL mais du dossier spécifique Carrière.

### **○ Zone de protection (N) et zone agricole (A) de St Pierre et des Marions**

---

#### **SECTEUR DE ST PIERRE :**

Le Conseil Municipal de CHABEUIL a accepté une nouvelle définition des zones de protection (N) et agricoles (A) rive gauche de la Véore au Sud de l'agglomération afin de répondre favorablement à la reprise par de plus jeunes agriculteurs d'un siège d'exploitation agricole à St Pierre.

**ZNIEFF\* de type I****N° régional : 26000051**

Ancien N° régional :

**Haie de Gachet****Départements et communes concernées en Rhône-Alpes**

Drôme CHABEUIL

**Surface : 0,6 ha****Niveau de connaissance**

Milieux naturels	3	Mammifères	3	Crustacés		Libellules	0
Végétaux	3	Oiseaux	3	Mollusques	0	Criquets, sauterelles	0
Mousses, lichens	0	Amphibiens		Poissons		Papillons	0
		Reptiles	3				

Légende :

- 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 2

**Description et intérêt du site**

Cette petite haie est située dans la plaine agricole de Valence, à quelques kilomètres au nord-ouest de Chabeuil. Composée d'un alignement de grands chênes d'environ 200 m de longueur, elle a la particularité d'abriter plusieurs espèces qui symbolisent le manque de site de nidification lié à la disparition des milieux similaires. On peut plus particulièrement remarquer la nidification de La Chouette chevêche (ou Chevêche d'Athéna) et du Pigeon biset, deux espèces rares en plaine. D'autres espèces, comme le Pigeon ramier, le Hibou moyen-duc, le Faucon crécerelle, la Buse variable et le Pouillot de Bonelli, ont été domiciliés dans cet alignement.

**ZNIEFF\* de type I****N° régional : 26000001**

Ancien N° régional :

**Carrière du bois des Pauvres****Départements et communes concernées en Rhône-Alpes**

Drôme CHABEUIL, MONTELIER

**Surface : 16,4 ha****Niveau de connaissance**

Milieux naturels	0	Mammifères	0	Crustacés		Libellules	2
Végétaux	1	Oiseaux	0	Mollusques	0	Criquets, sauterelles	0
Mousses, lichens	0	Amphibiens	0	Poissons		Papillons	0
		Reptiles	0				

Légende :

- 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 3

**Description et intérêt du site**

Il s'agit d'une carrière de petite taille. L'intérêt naturaliste local est lié à la présence exceptionnelle d'une libellule. La Cordulle bronzée, c'est son nom, est une espèce, surtout présente. Elle est considérée. Habitée, elle ne se reproduit. Le caractère méditerranéen des lieux est également révélé par la présence d'une orchidée, l'Orchis à longues bractées. On peut y observer l'Orchis à trois dents et l'Ophrys abeille.

ZNIEFF\* de type I

N° régional : 26000002

Ancien N° régional :

## Aéroport de Valence-Chabeuil

Départements et communes concernées en Rhône-Alpes

Surface : 130,6 ha

Drôme CHABEUIL, MALISSARD

### Niveau de connaissance

Milieux naturels	Mammifères	1	Crustacés	0	Libellules	0
Végétaux	Oiseaux	2	Mollusques	0	Criquets, sauterelles	0
Mousses, lichens	Amphibiens	0	Polaires	0	Papillons	0
	Reptiles	0				

Légende :

- 0 = prospection nulle ou quasi nulle
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 6

### Description et intérêt du site

L'Aéroport de Valence-Chabeuil est situé dans la plaine, à peu près à mi-distance entre les deux agglomérations. La plaine de Valence est une importante zone de production agricole, où les vergers de pêchers, abricotiers ou autres arbres fruitiers, alternent avec des parcelles cultivées. Les terrains de l'aéroport se présentent comme une vaste zone herbeuse sans arbre, qui tranche avec les milieux agricoles environnants, et permettent l'installation d'un ensemble d'espèces caractéristiques des milieux ouverts, comme l'Alouette des champs, la Caille des blés, le Bruant proyer ou l'Édicnème criard. L'Édicnème criard est un oiseau discret et très mimétique. Il est repérable à son chant plaintif qui retentit au crépuscule, et qui lui vaut son autre nom de Courlis de terre. L'Aéroport de Valence-Chabeuil constitue l'un des rares secteurs de la Drôme où l'Édicnème criard soit considéré comme nicheur. Le Courlis cendré, limicole remarquable par son long bec courbé vers le bas, est régulièrement observé au printemps. Les plaines de l'aéroport sont situées dans l'important couloir de migration que forme la vallée du Rhône. De nombreuses espèces sont ainsi observées, bergeronnettes, traquets, hirondelles, ainsi que nos trois espèces de busards : le Busard cendré, le Busard Saint-Martin et le Busard des roseaux. L'Alouette des champs montre ici une belle population de plaine, qui est renforcée en hiver par l'arrivée d'oiseaux plus nordiques.

ZNIEFF\* de type I

N° régional : 26000002

Ancien N° régional :

## Aéroport de Valence-Chabeuil

### Milieux naturels

Pas de données disponibles

### Faune vertébrée

#### Mammifère

Lévre d'Europe

*Lepus europaeus*

#### Oiseau

Alouette des champs

*Aloua arvensis*

Bruant proyer

*Miliaria calandra*

Caille des blés

*Coturnix coturnix*

Édicnème criard

*Burhinus oedicnemus*

### Flore

Orchis à longues bractées

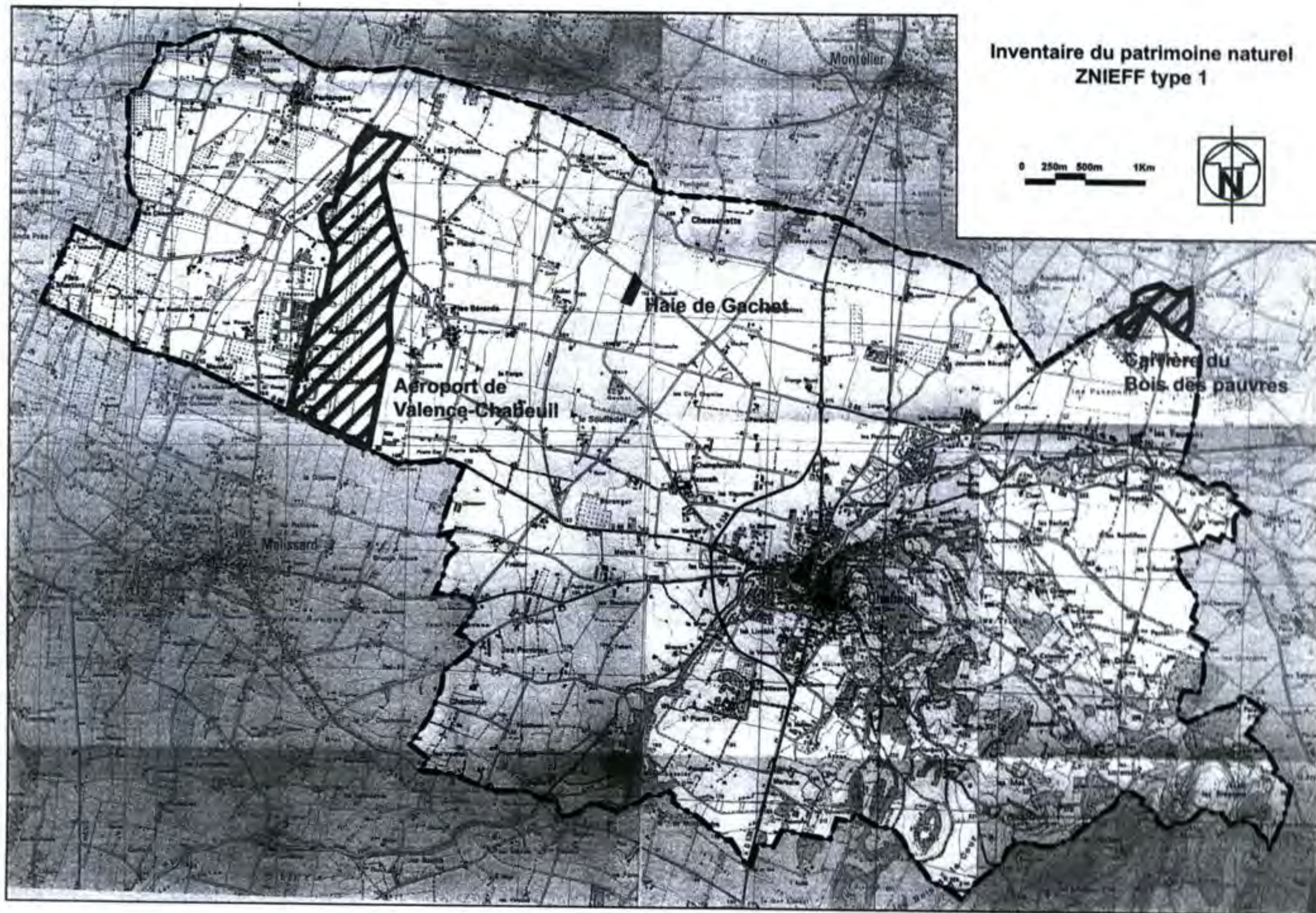
*Borila roboriana* (Lévesq.) Greuter

### Faune invertébrée

Pas de données disponibles

Inventaire du patrimoine naturel  
ZNIEFF type 1

0 250m 500m 1Km



# Les boisements linéaires et les ZNIEFF

*(Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)*

Le site de GACHET, à l'ouest de la ligne du TGV : un périmètre de ZNIEFF avec un Espace Boisé Classé dans la révision du PLU.



Dans le cadre des travaux d'aménagement liés aux remembrements (TGV et RN7), de nombreuses haies ont été plantées en bordure de voies communales et canaux :  
- la révision du PLU les a protégées : Espaces Boisés Classés.



### SECTEUR DES MARIONS :

La même démarche est faite pour permettre le déplacement d'un siège d'exploitation dans le secteur des Marions sachant que le Conseil Municipal a aussi tenu compte de l'aléa d'inondation de la Véore côté Est qui restera logiquement en zone de protection N et selon les résultats du futur PPR de la Véore des modifications pourront survenir.

## **2.3. Problématique des déplacements et les zones de bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre**

### **○ La problématique des déplacements : piétons – deux roues**

- Le Conseil Municipal de CHABEUIL confirme que la révision du PLU a mis l'accent sur les modes complémentaires de déplacement en particulier par une politique d'emplacements réservés pour les itinéraires piétons et le passage de véhicules à deux roues.

L'élément le plus déterminant et le plus fédérateur est représenté par l'itinéraire en frange de la Véore reliant les quartiers Sud (Les Limiers), le centre-ville et ses équipements et commerces, les installations sportives des Flandennes, les nouveaux quartiers d'habitation côté Nord, et le hameau des Faucons.

C'est une volonté politique forte qui est ainsi mise en évidence offrant à terme une alternative crédible au "tout voiture".

- De même en direction de Valence : à l'intérieur de l'agglomération de CHABEUIL des aménagements récents très conséquents de la voirie ont permis d'améliorer significativement la sécurité routière notamment pour les déplacements des piétons et des deux roues ; le sens de circulation de véhicules a été réorganisé et des dispositifs ont été mis en place pour ralentir la vitesses des automobilistes.
- Itinéraires pour cycles : il existe déjà au Sud du tracé de la RD 68 des itinéraires pour les cycles grâce aux voiries communales Est-Ouest permettant de relier le centre de CHABEUIL à Valence Est.

### **○ Les liaisons autoroutières A7 – A49 et le contournement autoroutier à l'Est de Valence**

La révision du PLU de CHABEUIL n'hypothèque pas les fuseaux susceptibles de permettre la réalisation des infrastructures autoroutières, des réserves foncières ont d'ailleurs été constituées par l'Etat sur un site stratégique vers le lieudit Les Enfers, en bordure Nord du tracé de la RD 68.

Ce dispositif respecte les principes du Schéma de Services des Transports approuvé par décret en avril 2002 qui avait retenu le principe d'une liaison autoroutière entre l'A7 et l'A49 et qu'un projet de contournement autoroutier Est de Valence avait donné lieu à l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) qui n'a toutefois pas eu de suite.

En résumé, la révision du PLU de CHABEUIL a préservé les sites concernés du flanc Ouest du territoire communal de toute urbanisation importante susceptible de compromettre les projets autoroutiers.

### **O Les déplacements par la voirie départementale**

Des améliorations significatives sont attendues dans le domaine de la voirie départementale avec des emplacements réservés pour :

- La RD 538 : déviation de Montelier avec une partie sur CHABEUIL et la jonction Sud (déviation RD 538)
- La RD 154 : route de Combovin avec des aménagements ponctuels aux secteurs dangereux (carrefours)
- La RD 188 – route de Barcelonne : un dispositif entièrement nouveau est inscrit au dossier du PLU de CHABEUIL qui devrait – à terme – apporter des améliorations considérables dans les déplacements.  
Ce dispositif évitera notamment aux flux de véhicules de transiter par la centre-ville de CHABEUIL comme cela se fait actuellement.
- La RD 236 en direction de Malissard : des améliorations sont envisagées en corrélation avec la desserte du site des Gouvernaux.
- La RD 68 : les futurs projets, non étudiés à ce jour, n'ont pu, de ce fait, faire l'objet d'emplacements réservés.  
Toutefois, cet addendum du rapport de présentation mentionne ces intentions de requalification de l'ensemble de l'itinéraire de la RD 68 entre CHABEUIL et Valence avec notamment :
  - . le réaménagement de tous les carrefours
  - . la création de contre-allées susceptibles d'accueillir aussi une piste cyclable.

Enfin, la révision du PLU confirme bien, pour le site des Martins en frange de la ville de Valence, que la desserte s'effectuera par la voirie communale existante côté Ouest et non pas par le tracé de la RD 68 ; il n'y aura donc aucun nouvel accès direct sur le tracé de la RD 68 aux Martins.

### **O Transports collectifs**

Actuellement, il n'y a pas de liaisons cadencées de transports collectifs entre CHABEUIL et VALENCE ; un projet pourrait être étudié en intégrant dans le circuit la desserte des différents hameaux (Les Faucons, Les Bérards, Les Sylvains, Parlanges).

L'importance des coûts financiers pour la fréquentation réelle et le mode de financement restent aussi à étudier, d'autres expériences dans le département l'ont bien mis en évidence.

## ○ Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.)

Le Conseil Municipal de CHABEUIL confirme qu'en cas d'aliénation de chemins ruraux inscrits au P.D.I.P.R., la commune de CHABEUIL trouvera alors un itinéraire de substitution.

## ○ Zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

### - Aérodrome de CHABEUIL :

Le nouveau Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) n'étant pas encore approuvé à ce jour, il y a lieu de mentionner dans le PLU de CHABEUIL celui du 1<sup>er</sup> juillet 1985 sachant qu'une mise à jour sera à faire ultérieurement lorsque le nouveau P.E.B. sera approuvé.

Les mouvements d'avions : les dispositions actuelles permettent l'atterrissage d'avions d'une capacité de 100 à 200 personnes au cas par cas. Toutefois, en cas d'installation d'une ligne quotidienne par une compagnie aérienne, des dispositions concernant les travaux seraient alors à réaliser sur la piste.

### - Zones de bruit sur les plans de zonage : Les légendes des plans de zonage indiquent les infrastructures de transports terrestres bruyants (voiries, TGV).

### - Les reculs applicables par rapport aux voiries : la révision du PLU précise ces dispositions notamment pour la RN7, la déviation (intégrant le projet urbain) et les principales routes départementales (RD 538, RD 68).

## **2.4. Le logement locatif social**

La commune de CHABEUIL souhaite participer à l'effort de diversification du parc immobilier et dans ce cadre là, créer des conditions favorables pour l'édification de logements locatifs sociaux.

Plusieurs dispositions ont donc été arrêtées dans ce sens :

En complément de l'opération récente de la Barrulière, la révision du PLU a proposé :

- ↳ **La création d'un emplacement réservé à Parlanges** pour l'accueil d'une opération de 8 logements locatifs sociaux en habitat individuel jumelé ou groupé.

- ↳ **La création d'une réserve foncière à CHABEUIL** pour des logements locatifs sociaux destinés aux personnes âgées ; le programme n'est pas encore arrêté à ce jour.
- ↳ **Sur le site des Flandennes** la commune dispose d'une réserve foncière importante et dans la mise en œuvre de l'urbanisation, des logements locatifs sociaux ont été intégrés dans les orientations d'aménagement, marquant ainsi la volonté communale d'améliorer et de diversifier la situation actuelle afin de mieux répondre aux besoins des différentes strates de la population.
- ↳ **Le Droit de Préemption Urbain (DPU)** : dans le cadre du DPU, la commune de CHABEUIL peut aussi intervenir, notamment sur le cadre bâti ancien, vacant et à réhabiliter pour diversifier l'habitat comme cela a déjà été fait dans le centre historique (ancien couvent transformé en logements locatifs et locaux pour les activités associatives).

## **2.5. Le zonage et les emplacements réservés**

### **○ Le site des Enfers**

**La modification la plus importante concerne le site des Enfers.**

En effet, à la suite du passage en commission des sites et de la réception par la commune de CHABEUIL de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2005 (n° 05.3427) portant dérogation au titre de l'article L.122.2. du Code de l'Urbanisme, **le projet de la zone d'activités économiques du site des Enfers a été refusée.**

En effet, dans les éléments explicatifs, il a été précisé que ce projet de zone commerciale au hameau des Enfers présentait des *inconvenients importants sur les communes voisines et pour l'agriculture à laquelle seule une coordination à l'échelle intercommunale pourra remédier.*

En conséquence, la commune de CHABEUIL a décidé :

- **la suppression de ce projet dans la révision du PLU** ; la zone AUa1c est donc supprimée.
- **Le site est classé en zone N** (protégée) avec le même périmètre préférentiellement à un classement en zone agricole A où de nouvelles constructions agricoles auraient pu alors être édifiées.

En effet, la collectivité locale a estimé préférable de garder "intact" ce site, ménageant ainsi la possibilité d'évolutions ultérieures, en particulier lorsque le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sera établi et qu'une coordination intercommunale deviendra effective en urbanisme pour traiter des problèmes relevant de l'ensemble de l'agglomération valentinoise.

En phase intermédiaire, l'utilisation agricole se poursuit mais il n'y aura pas de constructions agricoles sur ce site.

Le Conseil Municipal de CHABEUIL se propose donc d'apporter sa réflexion dans le cadre des études du SCOT, pour les activités économiques et pour d'autres propositions (infrastructures).

### **O Les autres sites relevant de la dérogation**

Au titre de l'article L.122.2. du Code de l'Urbanisme, la commune de CHABEUIL a été autorisée à ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle pour les secteurs suivants :

A vocation principale d'habitat et de services :

- Les Flandennes nord (4,7 ha)
- Les Teypes (0,7 ha)
- Parlanges Est (0,7 ha)
- Les Bérards (1 ha)
- Les Faucons (0,7 ha)

A vocation d'activités :

- Les Gouvernaux (11 ha)
- Les Barachines (21 ha)
- Les Fontaines (0,4 ha)
- Les Martins (3,8 ha)
- L'aérodrome et les installations militaires

L'arrêté préfectoral du 26 juillet 2005 valide donc les propositions de la révision du PLU pour les 10 sites répertoriés ci-dessus.

### **O Les secteurs N indice "b" pour la gestion des activités existantes**

Dans la mise au point du dossier, à l'issue de la phase administrative, la gestion d'activités existantes en zone N a fait l'objet de petits secteurs N indice "b" mais très limités au cadre bâti existant.

Le Conseil Municipal de CHABEUIL souhaite logiquement conserver ces activités, souvent implantées de longue date, mais ne veut pas d'une transformation des sites et surtout de leurs abords en zone industrielle ou commerciale.

Les secteurs N indice "b" sont les suivants : Les Belles (partie de la parcelle XR n° 80) ; Assac (parcelle XR n° 68) ; Goussons (parcelle XR n° 29) ; Les Faucons Ouest (parcelle ZP n° 216) et enfin Les Fontaines (parcelles n° 21, 54 et partie du n° 57).

Les activités économiques concernent : une scierie, des restaurants et une entreprise de métallerie aluminium.

### **○ Parlanges : zone UB**

Le hameau de Parlanges avait fait l'objet d'un secteur UBa dans le cadre de la révision du PLU logiquement assez restrictif tant que le réseau collectif d'assainissement n'était pas programmé et financé pour permettre la mise en œuvre des canalisations.

Or, des évolutions se sont produites avec la mise en œuvre, en 2006, du réseau collectif d'assainissement à Parlanges ; en conséquence, le secteur UBa a été transformé en zone UB où les possibilités d'évolution de l'urbanisation sont plus importantes mais aussi assorties d'une obligation réglementaire de raccordement au réseau collectif d'assainissement.

### **○ Le site des Flandennes**

Dans l'attente des conclusions du PPR, comme cela a été annoncé ci-dessus (risques naturelles d'inondation de la Véore), le site des Flandennes a été reclassé en réserve AU (inconstructible en phase intermédiaire) au lieu de AUa (urbanisation selon les orientations d'aménagement).

### **○ Autres modifications mineures ou mises au point du zonage**

Quelques modifications peu nombreuses ont été apportées – résultant souvent de l'enquête publique – mais qui restent mineures avec à titre d'exemples :

- Les Bérards (parcelle AI n° 9, intégrée à la zone UA au lieu de UBa)
- Le pastillage à Péreyrol
- Les zones A et N pour 2 sièges d'exploitation agricole (St Pierre et Les Marions)
- Aérodrome côté Ouest : ligne de recul par rapport à la piste d'atterrissage...

### **○ Les emplacements réservés**

Une mise à jour des emplacements réservés a été faite en faisant bien ressortir ce qui relève des sites pour logements locatifs sociaux.

## **2.6. Le Règlement**

Les mises au point du règlement issues de la phase administrative et acceptée par le Conseil Municipal de CHABEUIL concernent les articles suivants :

### **1/ Article 4 des dispositions générales à toutes les zones**

La nouvelle rédaction est la suivante :

*"... sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé à 0,20 m au dessus du niveau de la crue de référence" ( au lieu de 1 m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues).*

*Nota* : l'entête du règlement des zones concernées par le risque d'inondation fait aussi référence à cet article 4 pour une meilleure communication de l'information (zone UA, UB, AU, A et N).

### **2/ Article 6 de toutes les zones - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Ce article est complété par :

*"Les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général pourront être implantés dans une bande de recul de 0 à 5 mètres."*

### **3/ Précision concernant les articles UB1 et UB2 pour les activités économiques**

Le règlement de la révision du PLU de CHABEUIL précise que les constructions à usage d'activités économiques soumises à autorisation sont INTERDITES ; il en est de même pour les nouvelles installations soumises à DECLARATION ou AUTORISATION.

En revanche, les constructions existantes à usage d'activité économique soumises à déclaration et leurs extensions sont possibles.

### **4/ Article UB12 – Stationnement**

Remplacer les mots "*unités habitables*" par "*logements*".

## **5/ Articles UI1 et 2 : Les nouvelles installations classées**

Dans l'article UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites - et pour le seul secteur U1a :

- les nouvelles installations classées

(*Nota* : la justification de cette disposition est la proximité des zones d'habitat ; en revanche dans les zones UI, cette restriction n'existe pas).

## **5/ Article UI6 – Implantation par rapport aux voies**

Les dispositions relevant de l'article 11 – Aspect extérieur – seront changées d'article ; il s'agit des dispositions d'implantation liées au projet urbain de la zone d'activité des Gouvernaux.

- Les constructions doivent comporter un angle de construction sur la ligne des constructions (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique. Le long de cette ligne de construction les façades doivent respecter les directions qui figurent au document graphique.
- Dans le secteur U1a et la zone UI des Gouvernaux : les constructions doivent être implantées le long de la ligne de construction (règle architecturale particulière) qui figure au document graphique.
- Dans le secteur UIb : les constructions devront également respecter les dispositions indiquées au document graphique.

## **6/ Article A2 – alinéa 1 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Des compléments et modifications sont apportés :

- "Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **pour les infrastructures**"
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions directement nécessaires aux exploitations agricoles ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci, **dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.**
- **Suppression** des abris à chevaux qui ne sont autorisés qu'en zone N – article N2

## **7/ Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les mises au point concernent :

- a) L'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes **dans la limite maximale de deux fois la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante et avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante + extension.**
- b) Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> et limité à 30% de l'existant pour les constructions dont la SHON est inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- c) Les abris à chevaux à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> et aucun changement de destination ne sera admis.
- d) Ajout des dispositions suivantes pour les activités existantes :

### **Secteur Nb :**

- L'extension des activités existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage.
- Un logement de fonction est possible à condition qu'il soit intégré ou accolé aux constructions existantes et ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de SHON.
- Le changement de destination des habitations existantes à condition que ce soit pour les seules activités de restauration – services – hôtellerie.

## **8/ Article N10 – Hauteur**

- a) **Confirmation** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage.
- b) **Suppression du texte suivant** : sauf dans le secteur NDI (loisirs) où elle peut atteindre 11 mètres. Le secteur NDI a été supprimé remplacé par UBI.

## **9/ Article N12 – Stationnement**

La rédaction est la suivante :

"Le stationnement des véhicules doit s'effectuer en dehors des voies publiques et le nombre de places sera fonction de la nature et de l'importance du projet ainsi que pour le site d'accueil des gens du voyage Na et pour les secteurs des activités existantes Nb."

## **2.7. Autres mises au point**

Pour que l'ensemble des pièces du dossier de révision du PLU de CHABEUIL soit en cohérence, des mises au point ont été logiquement apportées aux documents suivants :

### **1. P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable°**

Le site des Enfers en particulier paragraphe 3 : imaginer l'évolution de la vie économique dans le cadre d'une stratégie d'ensemble :

- suppression de ce site, suite à l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Drôme en date du 26 juillet 2005 (réf. N° 05.3427)
- rectification du schéma d'aménagement

### **2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

#### **a) Les dispositions du projet urbain concernant la zone d'activité des Gouvernaux sont précisées :**

- implantation des constructions
- et surtout acceptation d'un glacis engazonné et paysagé entre la déviation et les constructions de la zone d'activité.

#### **b) Site des Flandennes :**

- suppression de la zone AUa remplacée par une réserve à plus long terme dans l'attente du PPR d'inondation de la Véore.

#### **c) Site de Parlanges :** les logements locatifs sociaux concerneraient 8 habitations au total (jumelées ou groupées).

### **3. LES ANNEXES SANITAIRES**

Dans la note de présentation : indication de l'arrivée de l'assainissement collectif en 2006 et du changement de zone (UB au lieu de UBa).

### **4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les mises au point concernent l'identification des servitudes en complément des indications en légende.

## **2.8. Tableau des superficies**

Par rapport au tableau des superficies, les modifications concernent essentiellement :

- La suppression de la zone économique des Enfers : -16,5 ha, le total des zones AUia passe donc de 37 ha à 20,5 ha.
- Augmentation de la zone N de 16,5 ha et le total des zones N progresse de 595 ha à 611,5 ha.

***En résumé, le Conseil Municipal de CHABEUIL a respecté, dans la mise au point de son dossier de révision de PLU, les remarques des services de l'Etat, notamment l'arrêté de M. le Préfet de la Drôme du 26 juillet – Les Enfers – enjeu majeur.***

***Il a par ailleurs pris en compte les remarques des autres partenaires dans le respect de l'économie générale du dossier et des grandes orientations du P.A.D.D.***

***L'enquête publique n'a pas été l'occasion de changements significatifs, ce qui est à signaler sachant aussi que la commune de CHABEUIL reste vigilante dans l'attente des conclusions du Plan de Prévision des Risques d'Inondation du bassin de la Véore.***