

# COMMUNE DE CHABEUIL

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIECE N° 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p><b>Prescription</b> Délibération du conseil municipal du 08.04.2019</p>	1-
<p><b>Arrêt du projet</b> Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx</p>	2-
	3-
<p><b>Approbation</b> Délibération du conseil municipal du xx.xx.20xx</p>	4-
	5-

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le



ID : 026-212600647-20240627-20240627\_01-DE

# SOMMAIRE

Introduction.....	<b>5</b>
Cadre réglementaire .....	5
<b>1. Assurer un développement maîtrisé pour structurer une offre d’habitat diversifiée .....</b>	<b>7</b>
1.1. Maîtriser le rythme de développement démographique et résidentiel.....	7
1.2. Etablir une politique globale et cohérente du logement.....	10
1.3. Adapter l’offre d’habitat pour répondre aux nouveaux enjeux .....	12
<b>2. Organiser l’évolution de la vie économique dans le cadre d’une stratégie d’ensemble économe en foncier .....</b>	<b>14</b>
2.1. Développer la spécialisation dans les zones d’activités économiques et renforcer l’offre de services de proximité en centre-bourg.....	14
2.2. Préserver l’activité agricole composante essentielle de l’identité communale	17
2.3. Encourager les projets de développement des énergies renouvelables en limitant la consommation foncière agricole .....	18
<b>3. Renforcer la centralité chabeuilloise.....</b>	<b>19</b>
3.1. Renforcer la notion de centralité à Chabeuil.....	19
3.2. Favoriser une organisation urbaine de proximité en centre-bourg .....	19
<b>4. Mettre en valeur et protéger l’environnement, les paysages et les patrimoines caractéristiques de l’identité de Chabeuil .....</b>	<b>21</b>
4.1. Des grands paysages à préserver .....	21
4.2. Une trame verte et bleue à renforcer sur l’ensemble de la commune .....	22
<b>5. Inscrire le territoire dans la transition écologique et énergétique.....</b>	<b>24</b>
5.1. Encourager l’adaptation du bâti aux enjeux environnementaux .....	24
5.2. Préserver et développer les espaces rendant des services écosystémiques	24
5.3. Accompagner les mobilités actives et durables .....	252
<b>Cartes de synthèse du PADD.....</b>	<b>26</b>

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le



ID : 026-212600647-20240627-20240627\_01-DE

# INTRODUCTION

## Cadre réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet communal inscrit dans une durée de 10 à 12 ans. Il est le document cadre du PLU en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

### Rappel :

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le



ID : 026-212600647-20240627-20240627\_01-DE

aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

# 1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE POUR STRUCTURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE

## INTRODUCTION :

La commune de Chabeuil a connu une très forte augmentation de sa population jusque dans les années 2015 (+1.45% par an en moyenne entre 1968 et 2015) avant de connaître une stabilisation qui se traduit par une légère baisse démographique jusqu'en 2020 (-0.17% par an en moyenne).

Depuis 2020, la population connaît une légère hausse pour atteindre 6 873 habitants en 2021 (+0.5% en un an).

La commune de Chabeuil faisant partie d'une agglomération attractive et étant identifiée comme un des pôles d'accueil de la croissance démographique de l'agglomération de Valence Romans Agglo, elle va devoir accueillir un certain nombre de nouveaux habitants.

La croissance démographique anticipée entre 2026 et 2038 est de 0.39%. Ce taux de croissance tient à la fois compte des estimations du PLH actuel sur l'agglomération (+0.6% annuel) et des actualisations en cours du PLH qui anticipent une augmentation légèrement inférieure à ses prévisions initiales, en raison d'une baisse du solde naturel et d'un vieillissement de la population.

Le nombre d'habitants supplémentaires entre 2026 et 2038 est estimé entre 200 et 250 habitants.

La commune est confrontée à un important desserrement des ménages notamment en lien avec le vieillissement de sa population et la décohabitation de Chabeuillois souhaitant rester sur la commune une fois actifs.

Enfin, la commune de Chabeuil est concernée par un objectif de constructions plus important de logements sociaux (loi SRU).

## 1.1. Maitriser le rythme de développement démographique et résidentiel

- Assurer une production de logements au plus près des besoins des Chabeuillois

Le PLU est L'accueil de nouveaux habitants, le desserrement des ménages et le respect des objectifs SRU justifient une production de 452 nouveaux logements sur 12 ans, soit un rythme de 38 logements par an en moyenne, en accord avec les objectifs fixés par le PLH.

Envoyé en préfecture le 28/06/2024

Reçu en préfecture le 28/06/2024

Publié le



ID : 026-212600647-20240627-20240627\_01-DE



- **Prioriser la construction de nouveaux logements en densification**

Entre 300 et 350 logements peuvent être construits en densification de l'enveloppe urbaine. Ces logements auront une consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers associée très limitée entre 2 et 4 ha d'espaces naturels, agricoles et fonciers. La densité moyenne des logements en densification sera de 35 logements par hectare correspondant à la densité moyenne prévue par le SCOT pour Chabeuil.

La résorption de logements vacants doit également permettre de produire une nouvelle offre d'habitat en centre-bourg sans consommation de foncier supplémentaire. L'objectif visé, est une remise sur le marché d'environ 32 logements vacants, ce qui correspond à une réduction de la vacance à 6% du parc de logements, afin d'atteindre l'objectif fixé par le SCOT.

Afin d'atteindre les objectifs du PLH, entre 70 et 120 seront réalisés en extension, avec une densité minimale de 35 logements par hectare, concentrés le long des grands axes, en continuité du centre-bourg existant. Ces logements représentent une consommation d'espace maximale de 2 à 4 ha.

La consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers pour de l'habitat dans le PLU 2026-2038 est fixée entre 5 et 6 ha ce qui représente une réduction de la consommation d'ENAF entre 41% et 29% par rapport à la période 2011-2021.

L'accueil de nouveaux arrivants et le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de la population actuelle devra être maîtrisée afin de ne pas engendrer des besoins nécessitant une plus grande offre d'équipements scolaires et de nouvelles infrastructures (réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement, routes, communication).

- **Garantir l'accès à la ressource en eau potable pour tous les habitants**

Le dimensionnement du développement résidentiel (et économique) sera en adéquation avec les capacités des ressources en eau afin de garantir la satisfaction des besoins actuels et futurs en eau potable.

Pour ce faire, dans un contexte de changement climatique, la politique de mise en œuvre de ressources de substitution et d'amélioration des dispositifs de prélèvement et de distribution sera poursuivie afin que les prélèvements liés à la croissance démographique prévue n'impactent pas l'équilibre quantitatif des ressources.

Le PLU prévoit également l'équipement des logements et des bâtiments tertiaires de dispositifs voués à récupérer l'eau ou à l'économiser, notamment dans les sites de projet. Il protégera également les zones humides pour garantir leurs fonctionnalités (prévention des inondations, espace naturel paysager, continuité écologique, biodiversité, stockage carbone ...) et leur rôle majeur dans le cycle de l'eau (stockage de l'eau en période d'inondation et restitution en période de sécheresse, épuration des ressources ...). Il s'attachera enfin à lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de privilégier l'infiltration naturelle des eaux des pluies vers les nappes.

Au-delà de sa disponibilité, le PADD porte l'objectif de garantir la qualité de la ressource en eau et la sécurité d'approvisionnement de la commune, par des usages restreints et

une occupation des sols adaptée à la protection de la ressource dans les périmètres de captages et les zones stratégiques pour l'alimentation en eau potable.

Les choix d'urbanisation seront également corrélés avec la capacité des systèmes d'assainissement (réseaux et station de traitement des eaux usées) et des milieux récepteurs afin de garantir le respect des milieux naturels et du cadre de vie des habitants.

En cohérence avec le schéma directeur d'assainissement, il sera nécessaire de mettre en œuvre les travaux définis dans le cadre du programme d'actions pluriannuel. Une attention sera portée à la réhabilitation progressive des systèmes d'assainissement individuels et non domestiques ainsi qu'à la conformité des nouveaux dispositifs en lien avec la capacité des systèmes d'assainissement.

Le PLU prévoira l'inconstructibilité des secteurs non desservis par les réseaux collectifs, lorsque les contraintes de sols sont trop fortes ou lorsqu'il y a un risque d'atteinte aux milieux naturels.

Il conviendra enfin d'être exigeant dans la maîtrise des ruissellements des eaux pluviales issues des opérations urbaines. Les projets d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain devront respecter au maximum la déconnexion des réseaux d'eaux pluviales et privilégier un principe de gestion sur l'assiette même des opérations par infiltration et rétention à la source, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la pleine terre. Le PLU veillera à viser le zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux pour les pluies courantes a minima.

## 1.2. Etablir une politique globale et cohérente du logement

- Réorganiser le développement résidentiel neuf en centre bourg et dans quelques hameaux stratégiques

Au regard des objectifs de maîtrise du développement et au regard des capacités des équipements publics, le développement résidentiel de la commune se concentrera prioritairement dans le centre-bourg et dans les hameaux des Faucons et de Parlanges.

Les hameaux des Faucons et de Parlanges bénéficient en effet :

- de réseaux suffisamment développés pour accueillir de nouveaux développements résidentiels (eau, assainissement) ;
- d'une connexion qualitative et multimodale au centre-bourg ;
- d'une exposition limitée aux risques et aux nuisances ;
- d'équipements publics de proximité.

A contrario les hameaux suivants ne seront pas développés :

- o Le Bois des pauvres : une très faible densité bâtie (2.8 logements par hectare), la présence d'espaces boisés classés (EBC), une absence d'assainissement collectif, une desserte interne insuffisante, une absence de desserte en transports de commun et d'équipements publics

- o Les Bérards : un éloignement de la centralité (zone d'attraction de Valence), la proximité de l'aéroport, l'absence d'équipements publics et d'une desserte de transports en commun
- o Les Teypes : un éloignement de la centralité (zone d'attraction de Valence), la proximité de l'aéroport, l'absence d'équipements publics et d'une desserte de transports en commun
- o Les Sylvains : un hameau non identifié dans l'enveloppe urbaine du SCOT, un éloignement de la centralité (zone d'attraction de Valence), la proximité de l'aéroport, l'absence d'équipements publics et d'une desserte de transports en commun.

Le centre-bourg pourra être développé à la fois en densification et en extension. A contrario, Parlanges et les Faucons ne pourront être développés qu'en densification.

Rappel des critères permettant d'identifier les secteurs préférentiels pour les futurs développements résidentiels :

- Enveloppe urbaine identifiée au SCoT
- Exposition nulle ou limitée aux Plan d'exposition du bruit de l'aéroport et au Plan de Servitude Aéronautique
- Présence d'un réseau d'assainissement adapté
- Desserte routière de bonne qualité et déjà suffisante pour assurer la desserte des prochains développements
- Desserte en transport en commun assurée de manière permanente avec le centre-bourg
- Exposition limitée aux risques naturel (PPRI)
- Absence de zones environnementales à enjeux forts (Espaces boisés classés, ZNIEFF)
- Densité urbaine déjà importante
- Présence d'équipements publics

- **Répondre au besoin en logements en mobilisant le bâti ancien du centre-bourg**

Afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg, la mobilisation du parc ancien vacant sera particulièrement ciblée. La rénovation de ce patrimoine historique visera à adapter ces logements anciens aux nouveaux besoins et à mettre en valeur l'identité patrimoniale du centre ancien. A ce titre, une OPAH-RU pourra être mise en place sur le périmètre du centre bourg.

La résorption de logements vacants doit permettre de produire une nouvelle offre d'habitat en centre-bourg. Un objectif d'environ 32 logements vacants à remettre sur le marché est visé, ce qui correspond à une réduction de la vacance à 6% du parc de logements, afin d'atteindre l'objectif fixé par le SCOT.

- **Maintenir l'identité architecturale tout en laissant place à de nouvelles formes urbaines pour permettre l'accès au logement à tous**

A travers le PLU, la commune souhaite affirmer un modèle urbain adapté aux besoins des habitants et au défi de la densité, celui d'une ville mixte, équilibrée et renaturée. La densité urbaine peut en effet parfois être vécue comme une source de dégradation du cadre de vie lorsqu'elle n'est pas pensée de manière qualitative. C'est pourquoi cette densité sera pensée avec les équipements publics, les services commerciaux du quotidien, l'offre de mobilité, mais également les espaces verts, de la qualité des matériaux, des espaces publics, qui tous participent de la qualité de vie.

Elle doit se traduire concrètement par une exigence de qualité urbaine pour tous, mais aussi de propositions architecturales et urbanistiques qui composent avec le patrimoine urbain existant.

Les nouvelles constructions devront concilier densité et insertion dans le tissu urbain existant afin de garder le caractère de village à échelle humaine de Chabeuil. Les hauteurs et les formes urbaines devront être cohérentes avec le centre bourg actuel.

Le patrimoine sera à valoriser comme une ressource pour fonder le projet de territoire et pourra aussi être source d'inspiration pour la création contemporaine, en trouvant un juste équilibre entre l'évolution des quartiers et la préservation de leurs qualités existantes.

### 1.3. Adapter l'offre d'habitat pour répondre aux nouveaux enjeux

- **Veiller à proposer dans les secteurs de densification et/ou d'extension une typologie de logement répondant aux besoins communaux**

L'offre d'habitat créée devra proposer des typologies de logements adaptées au vieillissement, au handicap, et aux différentes formes de ménages (jeunes, personnes seules, familles). Le PLU intégrera également le besoin identifié par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage entre 2022 et 2028.

- **Développer la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur la commune**

L'offre d'habitat créée devra être composée d'une part locative, d'une part en accession et s'intégrera dans une politique globale de logement abordable afin de permettre à l'ensemble des ménages de pouvoir trouver un logement adapté à leurs besoins sur la commune. En accord avec les objectifs fixés par le PLH, le PLU de Chabeuil fixe un objectif de 50% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale dans la production neuve. Ces secteurs accueillant l'offre sociale seront situés dans les projets de densification dans l'enveloppe urbaine.

- **Améliorer la performance énergétique de l'habitat existant pour lutter contre la précarité énergétique**

L'état des logements, des immeubles et les modes de chauffage accentuent la fracture sociale. En cohérence avec les orientations du Plan Climat-Energie Territorial, le PLU s'attachera à faciliter la réhabilitation énergétique des constructions existantes et

favorisera le développement d'un urbanisme et d'une architecture bioclimatiques pour l'habitat, les activités économiques et les équipements ainsi que le développement des énergies renouvelables. Cette amélioration thermique des bâtiments intégrera les enjeux liés à la préservation du patrimoine en centre ancien.

- **Offrir à chaque logement un espace extérieur**

Les nouvelles opérations d'habitat devront proposer des espaces extérieurs, si possible végétalisés, individuels, collectifs ou publics afin d'améliorer le cadre de vie, d'atténuer les îlots de chaleur, de gérer l'infiltration des eaux de pluie dans l'espace urbain.

## 2. ORGANISER L'EVOLUTION DE LA VIE ECONOMIQUE DANS LE CADRE D'UNE STRATEGIE D'ENSEMBLE ECONOMIE EN FONCIER

### INTRODUCTION :

La commune de Chabeuil possède plusieurs zones d'activités économiques attractives dont deux identifiées comme stratégiques pour le maintien et le développement d'un emploi local :

- La zone d'activité de la Trésorerie – Aéroport, identifiée au SCOT comme une zone d'importance intercommunale ;
- La zone d'activités des Gouvernaux – de la Grue, identifiée par la commune comme une zone d'activité intégrée dans son centre-bourg (entrée Ouest) et devant être confortée.

La commune possède une armature commerciale importante et appréciée en centre-ville. Cette armature doit être confortée et diversifiée afin d'éviter qu'elle ne soit vidée par les zones d'activités périphériques.

Les besoins en développement économique sont estimés sur la période 2026-2038 à environ 12 ha.

### 2.1. Développer la spécialisation des zones d'activités économiques et renforcer l'offre de services de proximité en centre-bourg

- Conforter les vocations de chacune des ZAE
  - o Gouvernaux – Grue : Zone à dominante artisanale et industrielle, elle constitue une zone d'emploi et de services de proximité pour les Chabeuillois en centre-bourg, très bien desservie. Les habitations actuellement présentes dans la zone d'activités ont vocation à être rachetées et reconverties progressivement pour de l'activité économique. Des outils adaptés devront être mis en place pour rendre cette mutation efficiente.
  - o Aéroport – Trésorerie : Zone à rayonnement intercommunal en lien avec l'aéroport de Chabeuil-Valence et les ZAE de Valence, bien desservie, elle a vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales ne pouvant être accueillies dans la zone des Gouvernaux-Grue. L'implantation de bases logistiques n'y sera pas autorisée.

- **Garantir les conditions de développement de chacune des ZAE**

Une consommation foncière limitée dans le cadre du ZAN avec une stratégie de réutilisation du foncier différente pour chaque zone d'activité :

- Gouvernaux – Grue : un développement d'activités entre 3 et 4 ha. Une densification des dents creuses et une reconversion des parcelles résidentielles prioritaires permettrait de répondre à l'ensemble des besoins de la zone en limitant très fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles (plus de 2 ha de potentiels de densification disponibles sans consommation d'ENAF). Une extension éventuelle si les fonciers identifiés n'étaient pas libérés ou suffisants, en continuité de la zone existante est possible.
- Aéroport – Trésorerie : en l'absence de densification possible, une extension limitée aux stricts besoins entre 8 et 9ha sur des espaces agricoles.
- Les autres zones d'activités n'étant pas prioritaires, aucune densification ou extension n'y est prévue. En revanche, une attention sera portée à leur renouvellement en cas de friches.

La consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers pour de l'activité économique dans le PLU 2026-2038 est fixée :

- Entre 0.5 et 2 ha pour les besoins économiques à l'échelle communale soit une réduction de la consommation d'ENAF entre 97% et 87% par rapport à la période 2011-2021
- Entre 8 et 9 ha pour les besoins économiques liés au projet d'intérêt intercommunautaire de la zone d'activité de la Trésorerie-Aéroport.

Cette consommation d'ENAF pour le projet économique d'intérêt intercommunautaire, additionnée à celle de la consommation d'ENAF pour répondre aux besoins de développement économique communal, représente entre 8.5 et 10 ha soit une réduction de la consommation d'ENAF entre 44% et 34% par rapport à la période 2011-2021.

- **Permettre le renouvellement des activités sur les autres zones existantes (Fontaines) et pour les activités diffuses qui n'ont pas vocation à être développées**
- **Etoffer les fonctionnalités du centre bourg**

Site privilégié pour implanter de nouvelles activités de services et de commerces de proximité. Une concentration de l'activité commerçante sur quelques axes structurants afin de renforcer la visibilité de l'offre (rue Gustave André et Quais).

- **Concentrer prioritairement la mixité fonctionnelle sur les axes structurants du centre-bourg** (axe principal en entrée de ville reliant la zone des Gouvernaux et le centre-ville, RDC d'activités lors de nouvelles opérations de densification de l'habitat en centre-bourg)

- Reconvertir les parcelles économiques dans le centre bourg pour de l'habitat ou des équipements pour reconcentrer l'offre dans les zones stratégiques identifiées



## 2.2. Préserver l'activité agricole, composante essentielle de l'identité communale

La place de l'agriculture à Chabeuil est importante. Avec plus de 60% du territoire communal couvert par des terres agricoles, l'activité joue un rôle majeur dans l'économie locale ainsi que dans la gestion du territoire et la préservation des grands équilibres.

Toutefois, comme identifié par le SCoT, l'espace agricole chabeuillois, à fort potentiel de production, est sous forte pression urbaine, dans la Plaine notamment, et la continuité agro-écologique est menacée au Nord du territoire communal.

- **Pérenniser les surfaces agricoles**

Il s'agit de mettre en valeur et de soutenir l'activité en protégeant les terres agricoles du mitage urbain pour assurer la cohérence des grandes entités agricoles. Au-delà de cette protection, la vocation agricole à long terme des espaces de transition, fragilisés par leur position entre la ville et les cœurs naturels ou agricoles, est identifiée clairement afin de les sécuriser durablement

- **Protéger le fonctionnement de l'outil agricole**

Il s'agit notamment de faciliter la conservation ou la création de sièges d'exploitation agricole, et de prendre en compte les nécessités de circulation des engins.

- **Accompagner de nouveaux modes de production et de commercialisation agricole**

Le développement de nouvelles activités liées à l'économie agricole sera rendu possible (circuits de proximité, hébergement touristique, lieux de vente collectifs, lieux de transformation des produits, regroupement des productions pour la restauration collective, diversification de l'activité ...). Ce développement devra être mesuré et ne devra pas changer la nature principale de l'exploitation agricole.

- **Intégrer les fonctions climatiques de l'eau et de l'agriculture**

Dans un contexte de changement climatique accentuant les tensions sur l'eau, le PLU doit s'attacher à préserver et permettre le développement des réseaux d'irrigation des champs et vergers, ainsi que les espaces agricoles en gestion extensive sur lesquels la végétation peut jouer un rôle similaire, soutenir la protection et la recréation de maillages de haies jouant également un rôle de ralentisseurs des crues et de réduction du ruissellement, autoriser la création de retenues d'eau pour l'usage agricole en cohérence avec la procédure mise en place dans le département de la Drôme.

- **Permettre une reconversion des bâtiments en friches agricoles lors de la fermeture de filières afin de favoriser leur réutilisation pour des activités économiques autres ou de l'hébergement**

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination seront identifiés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (ni les capacités d'évolution

des exploitations agricoles) ou la qualité paysagère et patrimoniale du site. Le changement de destination devra être cohérent avec et adapté au contexte géographique et aux activités présentes sur et autour de la parcelle.

### **2.3. Encourager les projets de développement des énergies renouvelables en limitant la consommation foncière agricole**

Les sites économiques, comme l'ensemble des tissus de la commune, intègrent les enjeux environnementaux et de qualité urbaine.

Sobriété foncière, sobriété énergétique, accessibilité en transports collectifs ou usages plus vertueux de la voiture, déplacements en modes doux à l'intérieur des sites, meilleure intégration à l'espace urbain et bonne cohabitation avec les espaces limitrophes, sont aujourd'hui des critères que le PLU doit transcrire.

- **Encadrer les projets pour assurer une insertion qualitative**

Le PLU porte l'objectif d'un aménagement qualitatif des sites économiques en termes de formes urbaines, qui intègre la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables. Leur végétalisation, la gestion à la source des eaux pluviales et la maîtrise des pollutions des eaux de process rejetées au réseau d'assainissement sont encouragées, et des exigences de traitement des interfaces avec les espaces limitrophes seront fixées.

A ce titre, les développements d'énergie éolienne seront fortement limités sur la commune de Chabeuil pour des raisons de préservation des paysages.

- **Encourager une plus grande sobriété foncière**

Une localisation prioritaire des projets de panneaux photovoltaïques dans les secteurs de friches industrielles, artisanales et agricoles en reconversion (carrières non astreintes à une remise en état agricole, bâtiments,...) et en toiture de bâtiments afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'objectif de sobriété foncière amène à rechercher une densification des sites d'activités, en tenant compte des contraintes économiques des acteurs. Ces gains de densité concernent à la fois les futures zones d'activités, mais également les zones existantes. Ces dernières offrent des marges de densification, à envisager dans le cadre d'une politique globale de requalification et de modernisation de ces zones.

- **Développer la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics**

## 3. RENFORCER LA CENTRALITE CHABEUILLOISE

### 3.1. Renforcer la notion de centralité à Chabeuil

La commune de Chabeuil de par sa superficie et sa structuration est organisée par de multiples centralités à différentes échelles :

- A l'échelle intercommunale, la commune partagée entre la zone d'attractivité de Valence et celle de son centre-bourg
- A l'échelle communale, Chabeuil est caractérisée par un grand centre et de multiples hameaux qui n'ont pas le même poids dans le dynamisme de la commune
- A l'échelle du centre-bourg, celui-ci est composée d'un hyper centre ancien, d'un centre élargi accueillant l'ensemble des équipements publics et les développements résidentiels récents, et au-delà de la départementale, la zone d'activités économiques de la Grue-Gouvernaux et le quartier résidentiel des Amandiers-Bourbourrées-Flandennes.

La commune de Chabeuil souhaite faire de son centre historique un pôle d'attraction et d'animation de la vie sociale, connecté aux quartiers limitrophes, afin de limiter l'étalement urbain et de faciliter les liens fonctionnels, mobiliers et économiques entre le centre ancien et les quartiers du centre-bourg élargi.

### 3.2. Favoriser une organisation urbaine de proximité en centre-bourg

- **Renforcer un habitat de centre bourg proche des aménités.** A ce titre, le développement résidentiel de la commune se concentrera prioritairement dans le centre-bourg (densification et extensions). Seuls les hameaux des Faucons et de Parlanges pourront accueillir de nouvelles opérations de densification. La commune de Chabeuil est concernée par la densification autour des arrêts de transports en commun dits "efficaces" en pôle périurbain en accord avec les préconisations du SCOT.
- **Rapprocher les lieux de vie des zones d'habitat** en favorisant le développement des espaces publics verts, des équipements, des commerces, de l'emploi et les nouveaux logements en centre-bourg
- **Encourager un développement urbain favorisant des mobilités plus économes d'espace et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre**

La desserte en transports en commun sera maintenue. Le développement de modes doux (pistes cyclables, pistes piétonnes) sera renforcé afin d'améliorer les liaisons entre :

- les différents quartiers de Chabeuil Centre (accessibilité PMR et piétonne, passerelles)

- le centre de Chabeuil à ses hameaux et zones d'activités avec une requalification des entrées de ville
- le centre de Chabeuil aux principaux pôles environnants (Valence, l'aéroport, la gare TGV Rhône-Alpes) avec la création d'une voie cyclable le long de la RD68.
- **Garantir un développement urbain permettant un déploiement économe des réseaux** (assainissement, télécommunications, électricité, voirie, déchets...)
- **Renforcer la présence de la nature en ville en étoffant la trame verte et bleue**

Renaturer les friches, zones d'équipements en partie transformée en parc/en partie rassemblée sur les mêmes sites, préservation des EBC dans les hameaux notamment au Bois des pauvres.

- **Favoriser un meilleur partage de l'espace public**

Il s'agira d'essayer de limiter l'impact du stationnement dans les espaces publics du centre-bourg en organisant des zones de stationnement regroupé à l'échelle du centre-bourg et en gérant les besoins en stationnements des logements créés à la parcelle.

- **Soutenir le centre bourg ancien par une résorption ciblée de la vacance dans le centre ancien**
- **Conforter les lieux supports d'une forte animation culturelle, sportive, sociale et éducative en centre bourg et dans les hameaux stratégiques déjà dotés en équipements**
- **Soutenir le développement de l'offre de santé en centre bourg**

La localisation d'une offre de santé sera privilégiée dans le centre-bourg (par exemple en rez-de-chaussée des opérations nouvelles) afin de faciliter l'accès à l'offre de santé.

- **Améliorer la mise en valeur des paysages urbains du centre-bourg**

Cette amélioration sera permise par la reconquête des friches industrielles, la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural (canal des moulins, châteaux, centre ancien...) mais également par la mise en valeur du secteur d'entrée de ville ouest par la RD 68.

- **Favoriser le développement d'une offre d'hébergement touristique en centre-bourg cohérente avec la rénovation du patrimoine ancien et compatible avec une offre de logements à l'année à destination des Chabeuillois**

# 4. METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES CARACTÉRISTIQUES DE L'IDENTITÉ DE CHABEUIL

## 4.1. Des grands paysages à préserver

Les contreforts du Vercors, la plaine agricole et l'entité urbaine constituent les supports de la trame verte et bleue communale et sont caractérisés par leur végétation spécifique à protéger et à mettre en valeur.

Il est également nécessaire de chercher à faire réseau entre ces grandes entités qui sont aussi le support de paysages, de panoramas et de points de vue, à ménager dans le développement urbain.

- Protéger et valoriser les espaces boisés qui constituent un écrin végétal en tant qu'espaces naturels de proximité
- Préserver les éléments caractéristiques de la plaine agricole

Support d'une activité créatrice de richesses et d'emplois, d'une offre alimentaire locale, la plaine agricole est fondatrice des paysages de la commune. Marquée par la dominance des grandes cultures, elle ne comporte que des espaces de nature ordinaire ou relictuels (vergers, prairies, bosquets, zones humides ...). Au sein de cette entité, les éléments structurants de type bosquets, arbres isolés, haies ... prennent toute leur importance, tant d'un point de vue paysager qu'en tant qu'éléments relais pour le déplacement des espèces et devront, à ce titre, être protégés.

- Préserver et conforter le réseau de parcs, squares et espaces verts de proximité

Le PLU s'attachera à préserver et conforter le réseau de parcs, squares et espaces verts de proximité, garants de la qualité paysagère des quartiers, et à réserver, lors d'opérations de constructions neuves, rénovations ou réhabilitations, une part de surfaces de pleine terre ou aménageables avec une forte part de végétalisation afin de lutter contre la formation d'ilots de chaleur urbains.

- Préserver le patrimoine et les points de vue remarquables de Chabeuil

En accord avec le SCOT, les vues depuis l'itinéraire principal RD538 Nord/Sud reliant Romans à Upie devront préserver l'ouverture paysagère existante. La perception visuelle de la silhouette remarquable du bourg patrimonial sera également à préserver.

## 4.2. Une trame verte et bleue à renforcer sur l'ensemble de la commune

La Trame Verte et Bleue de Chabeuil présente deux physionomies :

- des continuités écologiques fonctionnelles à l'Est qu'il conviendra de ne pas fragmenter par l'urbanisation.
- d'autres plus altérées, à l'Ouest, dans la plaine agricole dominée par des cultures intensives et des milieux naturels relictuels, mais où quelques haies brise-vent, des délaissés agricoles ou canaux peuvent servir de support aux déplacements de la faune.

Le PLU ambitionne de mettre en valeur et connecter la trame verte et bleue communale, support de corridors écologiques, de projets et d'usages.

- **Protéger et mettre en réseau les espaces supports fondamentaux de la biodiversité** (secteur de Bachassier, étangs Romières, Sylvains, et Maltras, mares, pelouses sèches, secteur des Gontardes ...) **et préserver des zones tampons à leurs abords pour limiter les perturbations**
- **Préserver et valoriser le réseau de cours d'eau** (la Véore, le Guimand, le Bost, le Merdary ...), **de canaux, fossés et de milieux humides, support de la trame bleue**
- **Préserver les espaces agro-naturels**

Composante à part entière de la trame verte et bleue, pour leurs nombreux services écosystémiques (stockage du carbone, dépollution des eaux et de l'air, rafraîchissement par le couvert végétal, réduction des risques naturels, coupure à l'urbanisation ...), ils seront préservés en fixant les limites d'urbanisation et en composant les lisières avec les espaces bâtis

- **Veiller au maintien des éléments boisés et herbagers**

Le Bois des Pauvres, les étangs (Sylvains, Maltras) ainsi que des éléments structurants du paysage dans la plaine (haies, talus ...) seront à préserver en tant qu'espaces relais permettant de mieux maîtriser les ruissellements des eaux pluviales.

- **Maintenir voire restaurer la fonctionnalité des corridors paysagers du SCoT** (le long de la RN7 des Martingales aux Enfers, sous les Bérards, les Gonnards et la station de pompage, des Freydiers à Chaillard)
- **Maintenir la perméabilité des corridors aquatiques** (la Véore et ses zones humides, canal de la Bourne, le Guimand ...)
- **Protéger les ripisylves**
- **Favoriser les accès aux espaces de la trame verte et bleue et les continuités de cheminement tout en les conciliant avec la fragilité des milieux**

- **Infiltrer la trame verte et bleue jusque dans l'espace bâti, en jouant sur la complémentarité entre espaces publics et privés.**

Il s'agira de renforcer la place du végétal et de l'eau grâce à leur intégration dans les opérations d'aménagement (voirie, construction et rénovation, aménagement d'espaces publics, aménagement et gestion des espaces verts ...) et la prise en compte de la faune et de la flore au sein des projets de construction et de rénovation. L'objectif est de développer un maillage vert et bleu à différentes échelles (entre les parcs et jardins par des promenades paysagées structurantes, entre les quartiers et les centralités et équipements par des rues apaisées et végétalisées et des cheminements modes doux qui trouveront une connexion avec des chemins ruraux de la Plaine ...), et de lutter contre l'imperméabilisation.

## 5. INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE

Valence Romans Agglo a engagé, notamment au travers de son PCAET, une démarche ambitieuse de transition énergétique que le PLU, outil majeur pour intégrer les questions de la transition énergétique et d'adaptation climatique, met en œuvre au travers d'une nouvelle conception de l'aménagement du territoire.

### 5.1. Encourager l'adaptation du bâti aux enjeux environnementaux

- Contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques du bâti en mettant en place des dispositions réglementaires autorisant des procédés d'isolation thermique adaptés aux contextes architecturaux tout en privilégiant l'emploi de matériaux éco-conçus, bio-sourcés et locaux
- Promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves

### 5.2. Préserver et développer les espaces rendant des services écosystémiques

- Développer la végétalisation des espaces publics et bâtiments pour le confort d'été et lutter contre les îlots de chaleur urbains
- Préserver les espaces naturels et agricoles qui font office de puits de carbone

La commune de Chabeuil s'est fixée des objectifs de réduction globale de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En prévision des besoins de développement de l'habitat, du développement économique), de ses infrastructures, équipements divers, la commune estime ses besoins en ENAF pour 2026-2038 :

- entre 8 et 10 ha (hors projet de développement d'intérêt intercommunautaire de la Trésorerie-Aéroport), ce qui représente un effort de réduction de la consommation d'ENAF entre 67% et 58% par rapport à la période 2011-2021.
- entre 16 et 18 ha en intégrant le projet de développement d'intérêt intercommunautaire de la Trésorerie-Aéroport, ce qui représente un effort de réduction de la consommation d'ENAF entre 33% et 25% par rapport à la période 2011-2021.




- Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des paysages, du cadre de vie et d'économie des ressources foncières


### 5.3. Accompagner les mobilités actives et durables

- Créer les conditions de développement de modes motorisés décarbonés en promouvant les modes actifs et en accentuant l'incitation à la pratique de la marche en privilégiant le développement dans les secteurs situés à proximité des services et desservis par les transports collectifs, par un traitement adapté de l'espace public
- Adapter le nombre de places de stationnement automobile au sein des constructions neuves aux évolutions sociétales, en calibrant mieux l'emprise dédiée au stationnement sur l'espace public pour le végétaliser voire le désimperméabiliser
- Continuer à déployer des bornes de recharges de véhicules électriques et des stations d'avitaillement en énergie alternatives
- Réfléchir au développement d'aires de co-voiturage sur les espaces de stationnements existants


## 1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ POUR STRUCTURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE


### Maitriser le rythme de développement démographique et résidentiel


 Prioriser la construction de nouveaux logements en densification

 Organiser les extensions en continuité du centre-bourg le long des principaux axes urbains


### Etablir une politique globale et cohérente du logement


 Réorganiser le développement résidentiel neuf en centre bourg et dans quelques hameaux stratégiques


 Répondre au besoin en logements en mobilisant le bâti ancien du centre-bourg


 Maintenir l'identité architecturale tout en laissant place à de nouvelles formes urbaines pour permettre l'accès au logement à tous

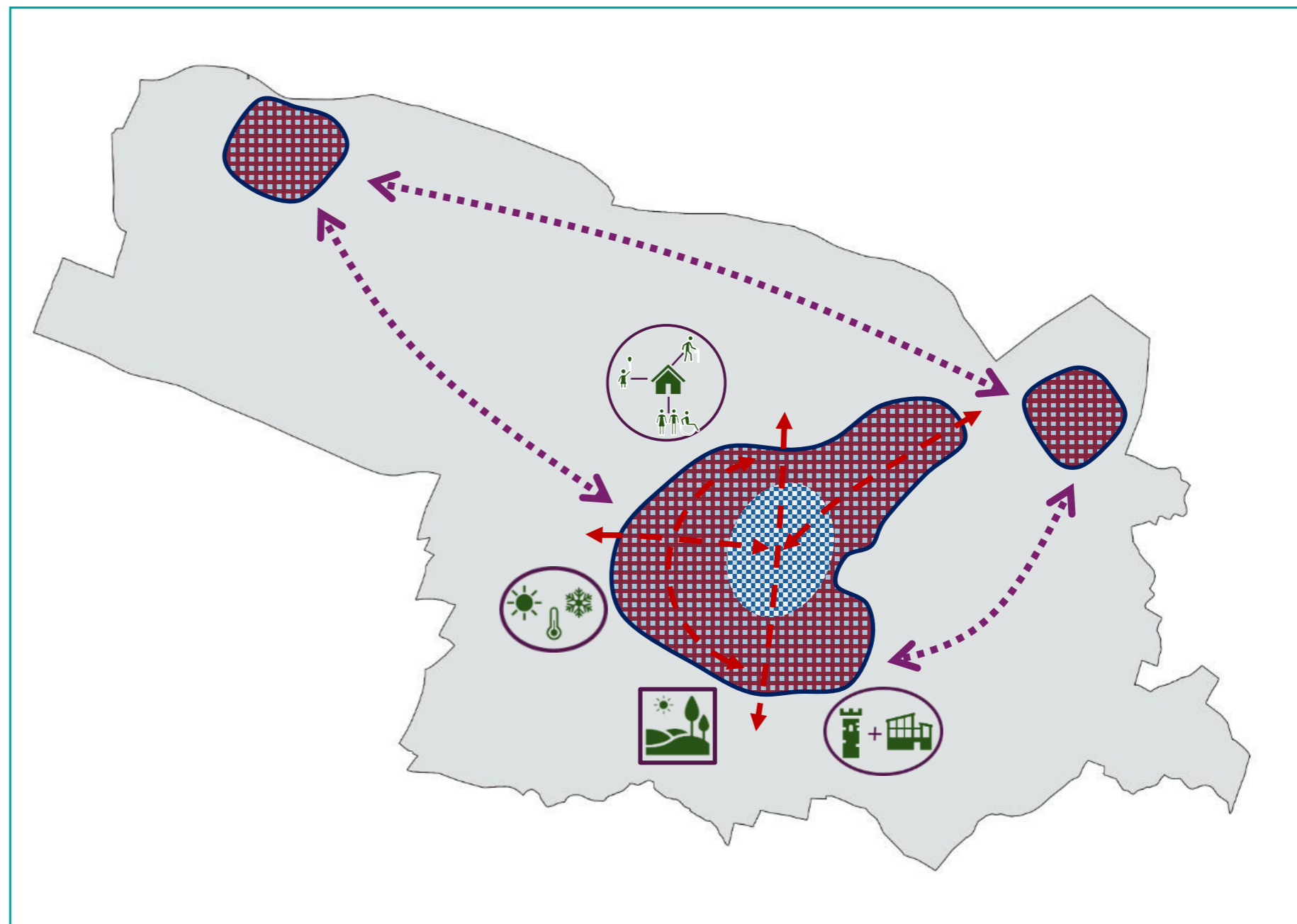
### Adapter l'offre d'habitat pour répondre aux nouveaux enjeux

 Veiller à proposer dans les secteurs de densification et/ou d'extension une typologie de logement répondant aux besoins communaux

 Développer la capacité des ménages à réaliser leur parcours résidentiel sur la commune

 Améliorer la performance énergétique de l'habitat existant pour lutter contre la précarité énergétique

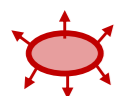
 Offrir à chaque logement un espace extérieur



## 2. ORGANISER L'ÉVOLUTION DE LA VIE ÉCONOMIQUE DANS LE CADRE D'UNE STRATÉGIE D'ENSEMBLE ÉCONOME EN FONCIER

### Développer la spécialisation des zones d'activités économiques et renforcer l'offre de services de proximité en centre -bourg

Conforter les vocations de chacune des ZAE et garantir leurs conditions de développement :



Aéroport – Trésorerie : Zone à rayonnement intercommunal en lien avec l'aéroport de Chabeuil-Valence et les ZAE de Valence, zone à dominante artisanale et industrielle, développement en extension



Gouvernaux – Grue : Zone d'emplois et de services de proximité pour les Chabeuillois en centre-bourg, zone à dominante artisanale, industrielle et commerciale, développement en densification et renouvellement urbain



Permettre le renouvellement des activités sur les autres zones existantes et pour les activités diffuses qui n'ont pas vocation à être développées



Etoffer les fonctionnalités du centre bourg ; Reconvertir les parcelles économiques dans le centre bourg pour de l'habitat ou des équipements



Concentrer prioritairement la mixité fonctionnelle sur les axes structurants du centre-bourg

### Préserver l'activité agricole, composante essentielle de l'identité communale



Pérenniser les surfaces agricoles ; Protéger le fonctionnement de l'outil agricole ; Accompagner de nouveaux modes de production et de commercialisation agricole ; Intégrer les fonctions climatiques de l'eau et de l'agriculture

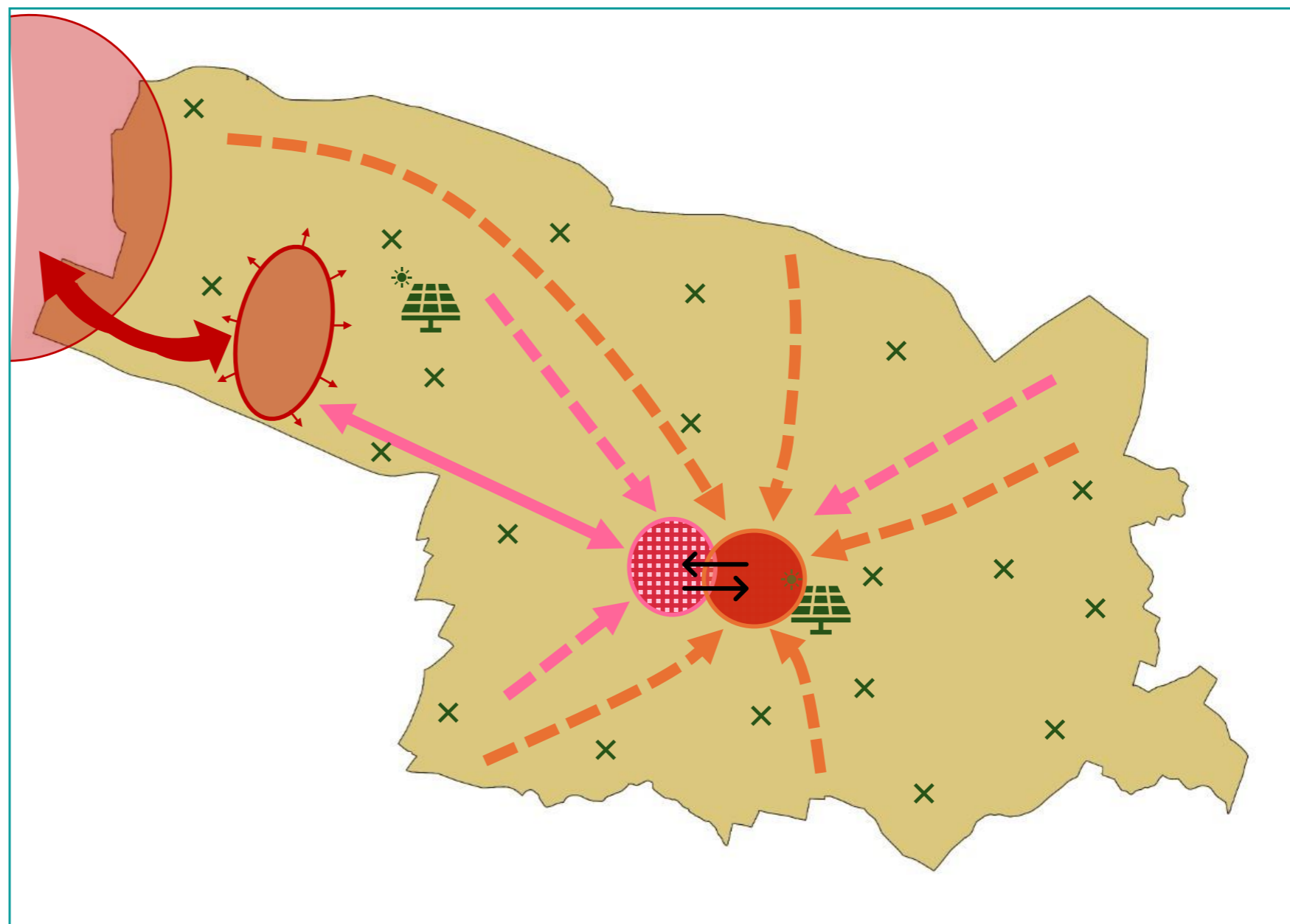


Permettre une reconversion des bâtiments en friches agricoles lors de la fermeture de filières afin de favoriser leur réutilisation pour des activités économiques autres ou de l'hébergement

### Encourager les projets de développement des énergies renouvelables en limitant la consommation foncière agricole

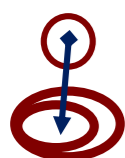


Encadrer les projets pour assurer une insertion qualitative ; Encourager une plus grande sobriété foncière ; Développer la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments publics



### 3. RENFORCER LA CENTRALITÉ CHABEUILLOISE

#### Renforcer la notion de centralité à Chabeuil



Faire du centre historique un pôle d'attraction et d'animation de la vie sociale, connecté aux quartiers limitrophes, afin de limiter l'étalement urbain et de faciliter les liens fonctionnels, mobiliers et économiques entre le centre ancien et les quartiers du centre-bourg élargi

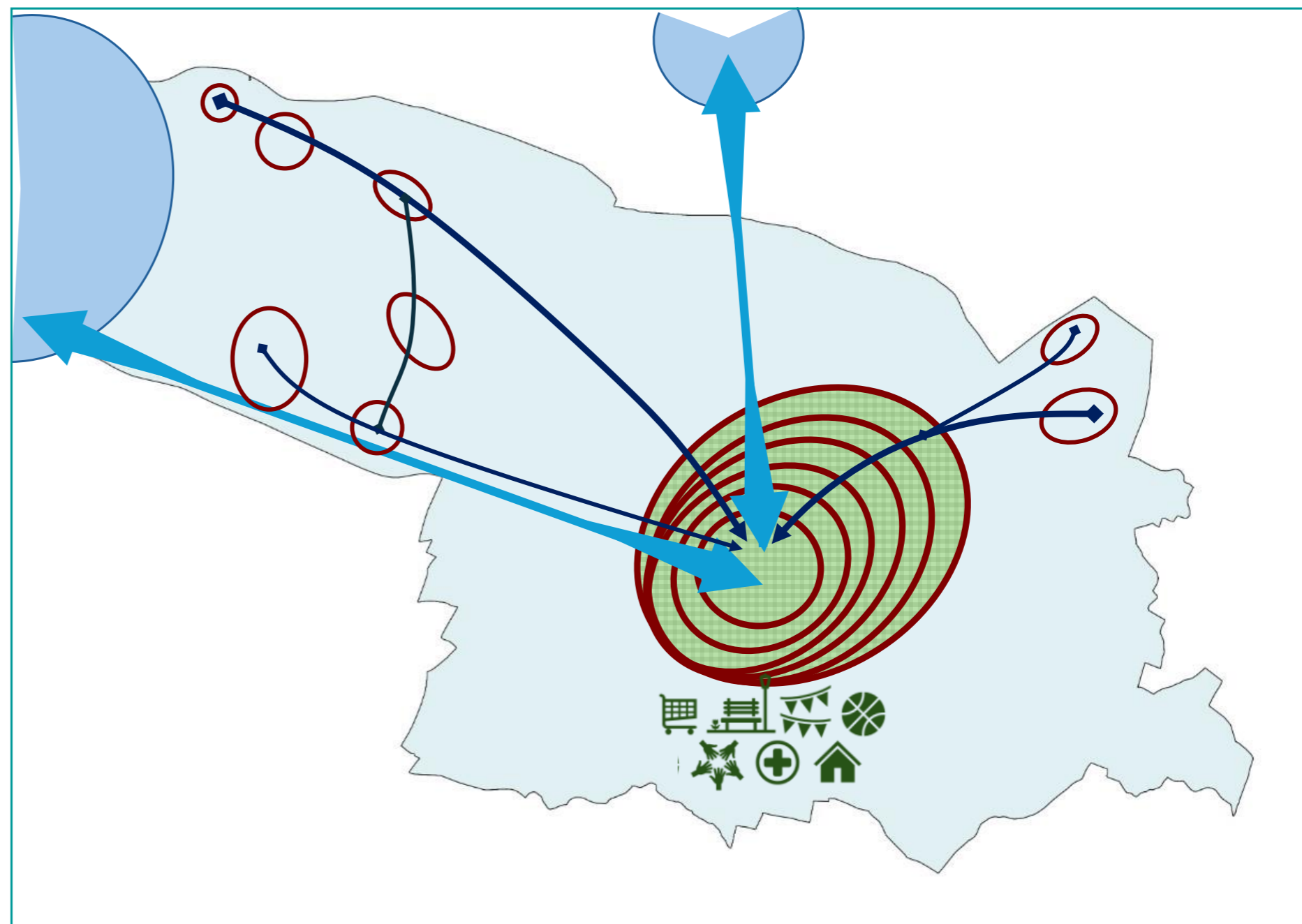
#### Favoriser une organisation urbaine de proximité en centre -bourg



Renforcer un habitat de centre bourg proche des aménités ;  
Rapprocher les lieux de vie des zones d'habitat ;  
Renforcer la présence de la nature en ville en étoffant la trame verte et bleue ;  
Soutenir le centre bourg ancien par une résorption ciblée de la vacance dans le centre ancien ;  
Conforter les lieux supports d'une forte animation culturelle, sportive, sociale et éducative ;  
Soutenir le développement de l'offre de santé en centre bourg ;  
Améliorer la mise en valeur des paysages urbains du centre-bourg







Encourager un développement urbain favorisant des mobilités plus économes d'espace et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre








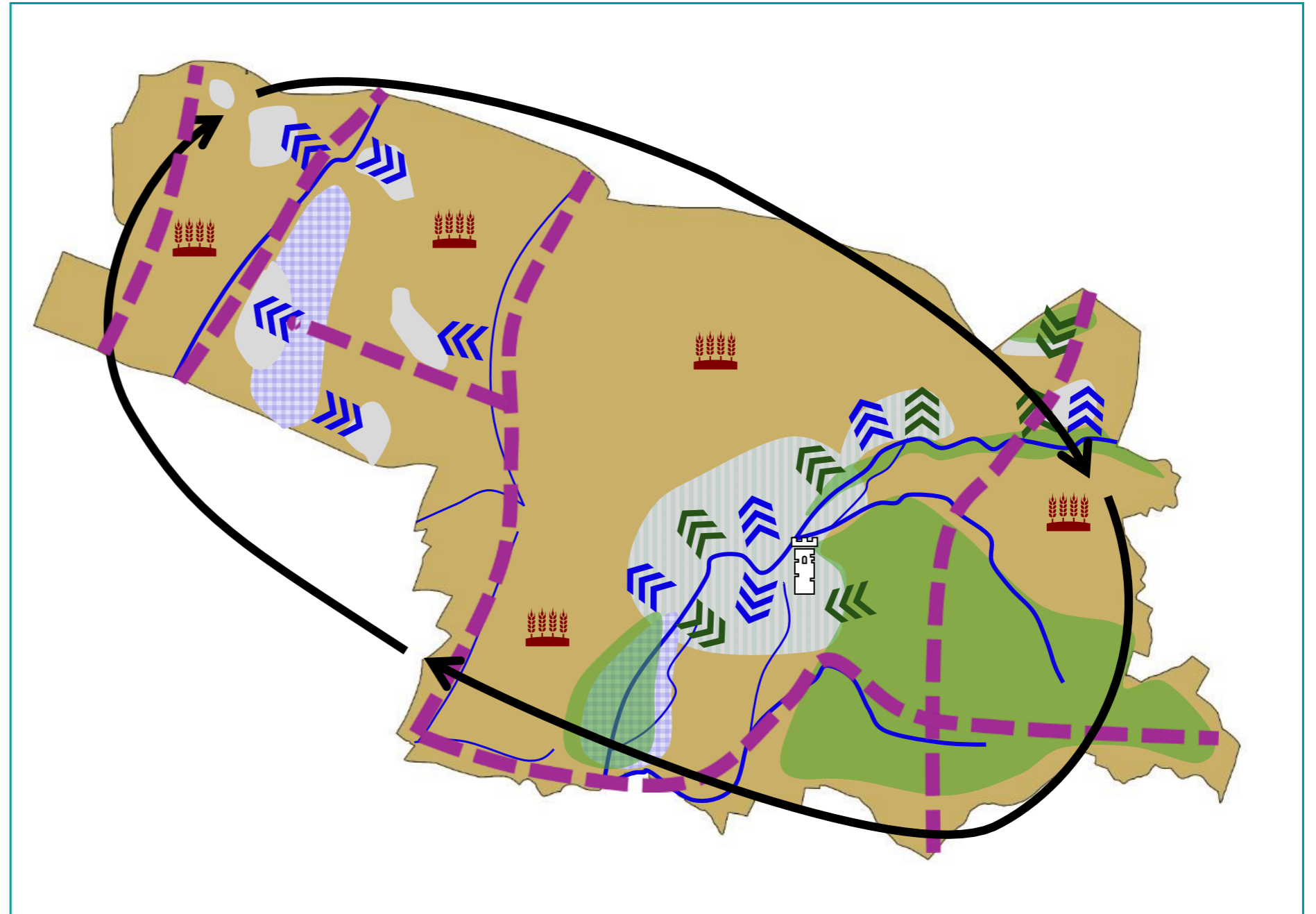
## 4. METTRE EN VALEUR ET PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES PATRIMOINES CARACTÉRISTIQUES DE L'ID

### Des grands paysages à préserver

-  Protéger et valoriser les espaces boisés qui constituent un écran végétal en tant qu'espaces naturels de proximité
-  Préserver les éléments caractéristiques de la plaine agricole
-  Préserver et conforter le réseau de parcs, squares et espaces verts de proximité
-  Préserver le patrimoine et les points de vue remarquables de Chabeuil

### Une trame verte et bleue à renforcer sur l'ensemble de la commune

-  Protéger et mettre en réseau les espaces supports fondamentaux de la biodiversité
-  Préserver et valoriser le réseau de cours d'eau et de zones humides composantes essentielles de la trame verte et bleue
-  Préserver les espaces agro-naturels
-  Maintenir voire restaurer la fonctionnalité des corridors paysagers du SCoT / supracommunaux
-  Infiltrer la trame verte et bleue jusque dans l'espace bâti, en jouant sur la complémentarité entre espaces publics et privés ; Favoriser les accès aux espaces de la trame verte et bleue et les continuités de cheminement



## 5. INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

### Encourager l'adaptation du bâti aux enjeux environnementaux

- Contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques du bâti ; Promouvoir la conception bioclimatique des constructions neuves

### Préserver et développer les espaces rendant des services écosystémiques

- Développer la végétalisation des espaces publics et bâtiments pour le confort d'été et lutter contre les îlots de chaleur urbains
- Préserver les espaces naturels et agricoles qui font office de puits de carbone
- ☀️ Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des paysages, du cadre de vie et d'économie des ressources foncières

### Accompagner les mobilités actives et durables

- ↔️ Créer les conditions de développement de modes motorisés décarbonés en promouvant les modes actifs ; Continuer à déployer des bornes de recharges de véhicules électriques ; Réfléchir au développement d'aires de co-voiturage

