

DEPARTEMENT DE  
LA DROME

commune  
de CHABEUIL



AU

ARCHITECTUREURBANISME

agence hubert thiébault  
13, rue des émeraudes 69006 Lyon  
04 37 24 01 26 - f. 04 78 24 09 78  
archiurba@wanadoo.fr

révision du Plan Local d'Urbanisme



Pièce n°2-1

Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Les grandes orientations

# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE</b>	1
<b>Les grandes orientations du projet de CHABEUIL</b>	2
1. La maîtrise du rythme de développement à CHABEUIL	3
2. L'établissement d'une politique globale et cohérente du logement	6
3. Imaginer l'évolution de la vie économique dans le cadre d'une stratégie d'ensemble	7
4. Renforcer la notion de centralité à CHABEUIL	8
5. Protéger efficacement les zones naturelles et les sites sensibles	9

# ***PREAMBULE***

---

Dans la composition du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) figure le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

C'est un document nouveau qui ne figurait pas dans la composition du dossier antérieur du Plan d'Occupation des Sols de CHABEUIL.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal.

Il exprime pour CHABEUIL une nouvelle politique d'aménagement mettant notamment l'accent sur le développement des activités économiques, pour lesquelles le chef-lieu de canton accuse un certain retard, une politique de l'habitat plus diversifiée et la maîtrise de son rythme d'urbanisation.

Cette dernière orientation, très volontariste, va s'avérer difficile à bien tenir compte-tenu des pressions urbaines multiples mais la préservation des grands équilibres de CHABEUIL passe par cette préoccupation majeure et la préservation des qualités environnementale incluant la protection des entités agricoles homogènes.

**Enfin, en l'absence de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), il est important de mentionner le passage en commission des sites au titre de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme et l'avis de Monsieur le Préfet de la Drôme a été sollicité par la commune de CHABEUIL.**

# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE CHABEUIL

---

Petite ville de 6.000 habitants, CHABEUIL bénéficie dans la plaine de Valence d'une situation remarquable à la charnière des premiers contreforts du Vercors.

Le territoire communal est vaste, 4.107 hectares, majoritairement situé dans la plaine valentinoise et sa desserte est très bien assurée par des voiries puissantes : la RD538, le cordon ombilical Nord-Sud avec sa déviation récente par l'Ouest, la RD68 vers Valence et la vallée du Rhône.

Depuis de nombreuses années, la commune est confrontée aux pressions multiples de l'urbanisation, ce qui ne va pas sans difficultés de tous ordres et en particulier pour la préservation des grands équilibres locaux.

Face à cette situation, le Conseil Municipal de CHABEUIL a décidé de mettre en révision son dossier d'urbanisme et surtout de réexaminer le parti général d'aménagement et les grandes orientations du projet communal dont la maîtrise du rythme de développement constitue un élément fondamental.

Il convient aussi de rappeler que dans les décennies antérieures, il n'y a malheureusement pas eu de document d'urbanisme d'ensemble, tel un Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, s'intéressant à l'avenir et à l'aménagement cohérent de la totalité de la plaine valentinoise et de ses agglomérations dont celle de CHABEUIL.

Devant ce vide urbanistique, les collectivités locales se sont surtout intéressées à leurs dossiers respectifs sans se soucier fondamentalement de la recherche d'une démarche d'ensemble, d'objectifs réfléchis en concertation et d'une application locale en tenant compte des enjeux intercommunaux.

Toutefois des évolutions semblent se dessiner et la prise de conscience devrait progresser en 2005 et peut être aboutir à un périmètre de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Par ailleurs, au titre de l'article L.122.2 du Code de l'Urbanisme, portant dérogation pour l'ouverture de nouveaux sites d'urbanisation, antérieurement en zone agricole ou naturelle, la commune de CHABEUIL après passage devant la commission des sites en juin 2005 a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n° 05.3427 en date du 26 juillet 2005.

La commune de CHABEUIL a été autorisée à ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle pour les sites suivants :

- **à vocation principale d'habitat et de services** : les Flandennes Nord, les Teppes, Parlanges Est, les Bérards et les Faucons soit au total 7,8 hectares.
- **à vocation d'activités** : les Gouvernaux, les Barachines, les Fontaines, les Martins, soit au total 36,2 hectares, auxquels s'ajoutent l'aérodrome et les installations militaires.  
En revanche, le projet de zone d'activités des Enfers a été rejeté.

## **1. LA MAITRISE DU RYTHME DE DEVELOPPEMENT A CHABEUIL**

---

Entre 1962 et 1999, la commune de CHABEUIL a toujours été très attractive au point de passer de 3.266 habitants à 5.861 habitants, soit l'accueil de 2.595 nouveaux résidents, ce qui est considérable, le rythme annuel de progression étant compris entre 1,2 % et 1,8 %.

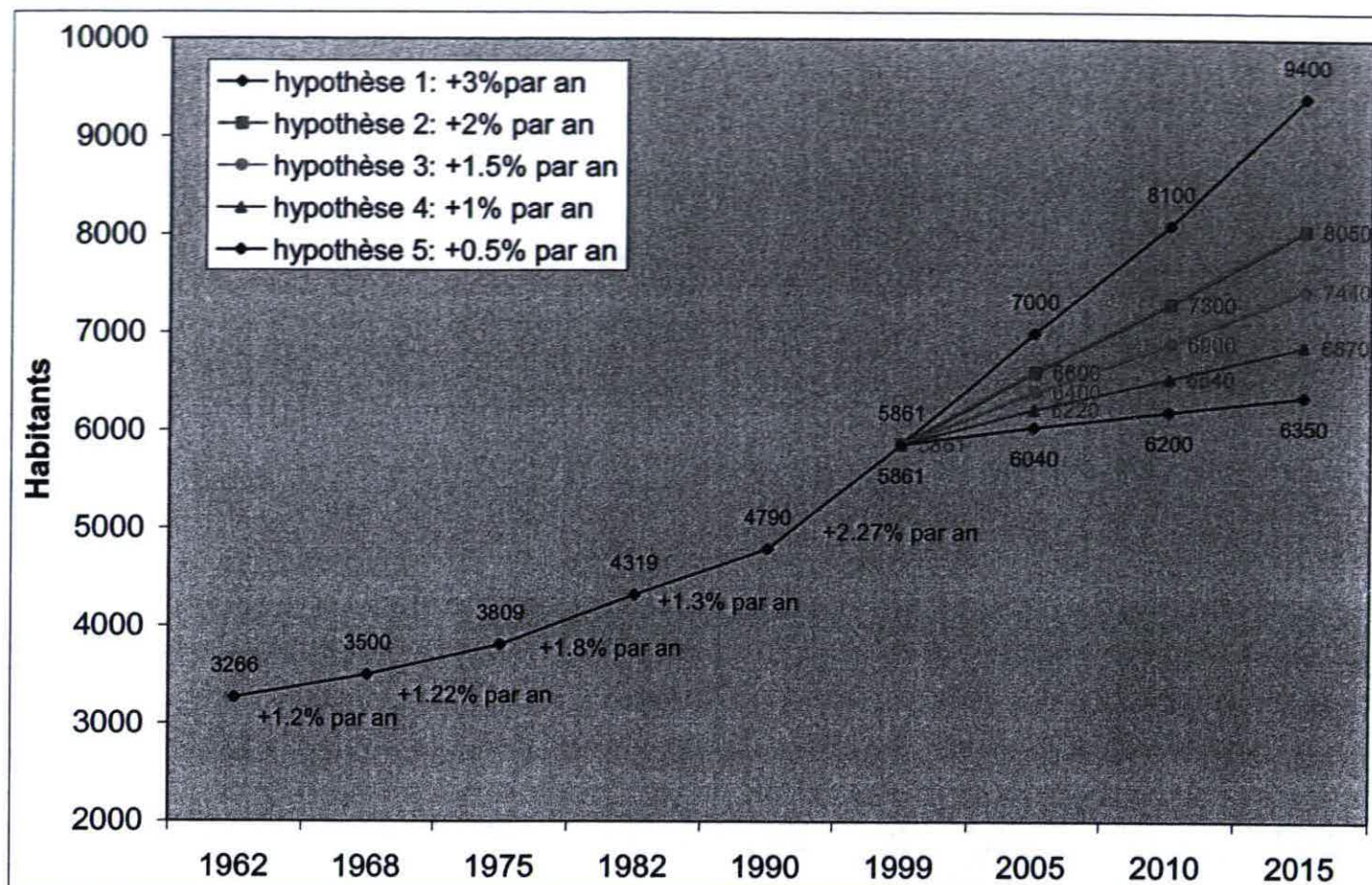
L'augmentation de population au cours de la période (2.595 habitants) représente près de 80 % de la population de CHABEUIL en 1962 : cela illustre bien la dynamique qui s'est encore renforcée au cours de la dernière décennie 1990-1999.

Une accélération tout à fait significative a été enregistrée avec l'accueil de près de 1.100 nouveaux résidents, la population passant alors de 4.790 habitants en 1990 à 5.861 en 1999, avec un rythme annuel moyen considérable de + 2,27 %.

La collectivité locale dans son nouveau projet d'urbanisme souhaite maîtriser le rythme de développement d'ici à 2015.

Plusieurs hypothèses de développement, volontairement contrastées (de + 3 % par an pour la plus forte à + 0,50 % seulement pour la plus faible) ont été examinées pour mieux apprécier les différentes conséquences : accueil de nouvelle population, construction de logements, incidences sur les équipements (écoles), sur les infrastructures (assainissement - voiries) et les grands équilibres de CHABEUIL.

## Rythmes d'urbanisation et perspectives démographiques aux horizons 2010-2015



Evolution Phase 1999-2015	Hypothèse 1 Très fort rythme d'urbanisation + 3% par an	Hypothèse 2 Fort rythme + 2% par an	Hypothèse 2 bis +1.5% par an	Hypothèse 3 Rythme modéré + 1% par an	Hypothèse 4 Décélération de la croissance + 0,5% par an
Accueil population - Total période - Par an	+ 3.539 de 175 à 266	+ 2189 de 117 à 155	+1579 de 90 à 115	+ 1009 de 58 à 67	+ 489 de 29 à 32
Nouveaux logements (base 3 personnes/logement) - Total période - Par an	1.180 de 58 à 90	730 de 40 à 52	+525 de 30 à 38	336 de 19 à 22	163 de 10 à 11

Le choix du Conseil Municipal se porterait sur un rythme intermédiaire de l'ordre de + 1,5 % par an conduisant CHABEUIL vers 7.450 - 7.500 habitants à l'horizon 2015.

Cette orientation majeure paraît la plus souhaitable et réaliste pour l'équilibre de CHABEUIL, elle permet d'éviter la tendance à "l'emballement" observée entre 1990 et 1999 et qui s'est encore poursuivie à cause des "coups-partis" entre 1999 et 2004.

**L'enjeu entre 2004 et 2015 est donc de tendre vers un rythme d'urbanisation beaucoup mieux maîtrisé.**

## **2. L'ETABLISSEMENT D'UNE POLITIQUE GLOBALE ET COHERENTE DU LOGEMENT**

---

Il s'agit dans un premier temps de tenir compte des enseignements des années antérieures et des éléments de déséquilibre dans l'évolution de CHABEUIL : l'urbanisation par à-coups, en dent de scie.

Il s'agit surtout de définir une politique du logement à CHABEUIL en accordant une grande importance aux principes d'équilibre et de complémentarité avec dans ce cadre là :

- *Des efforts pour la reconquête ou la mise à niveau (équipements des logements) du bâti ancien avec en corollaire l'amélioration des paysages urbains.*
- *La rénovation d'îlots ou de quartiers dégradés avec une recherche pour tendre vers une cohérence avec le tissu urbain local : implantation, volumétrie, composition d'ensemble.*
- *Les indispensables complémentarités pour répondre à la diversité de la demande, taille et type des logements : habitat en petits collectifs, habitat intermédiaire (maison de ville, logements groupés), habitat individuel avec des plans de composition variés.*
- *Des efforts pour la diversification des statuts : le logement locatif privé et social (69 logements HLM seulement) doit être encouragé pour mieux répondre à la demande, permettre une meilleure fluidité dans le parc immobilier et contribuer aux grands équilibres de CHABEUIL (renouvellement).*
- *L'importance de la notion de programmation pour réguler l'implantation des nouvelles opérations, de leurs éléments de programme et maîtriser le mieux possible les impacts sur les infrastructures et équipements publics, les écoles en particulier, le point le plus sensible.*

**L'objectif majeur du projet est de rester au maximum dans le périmètre actuel d'urbanisation et de freiner l'étalement spatial de la ville de CHABEUIL.**

- **Le logement locatif social :**

Il est important de rappeler dans ce premier PADD, en complément des réalisations de la Barulière, les efforts de la collectivité locale dans ce domaine avec deux emplacements réservés à cet effet :

- L'un à Parlanges avec 8 logements locatifs sociaux en individuels groupés ou jumelés.
- L'autre à CHABEUIL avec une opération locative destinée aux personnes âgées dont les éléments de programme ne sont pas arrêtés à ce jour, sachant que l'assiette foncière est déjà importante avec 7.000 m<sup>2</sup> environ.

### **3. IMAGINER L'EVOLUTION DE LA VIE ECONOMIQUE DANS LE CADRE D'UNE STRATEGIE D'ENSEMBLE**

---

Le pôle économique de CHABEUIL a déjà une certaine consistance avec plus de 1.000 emplois au total.

Mais au cours des dernières années, la population totale a fortement augmenté passant de 4.791 habitants en 1990 à 5.861 habitants en 1999 et avec elle, la population active est passée de 2.155 en 1990 à 2.750 en 1999, soit près de 600 actifs supplémentaires.

Il en ressort une accentuation du déséquilibre emploi local / habitant et une augmentation significative des migrations domicile - travail.

Le projet du Conseil Municipal est bien de réduire progressivement le déficit d'emplois sur CHABEUIL et la dépendance économique vis-à-vis des pôles extérieurs : Valence et sa première couronne notamment.

La commune de CHABEUIL dispose de plusieurs atouts :

- *Son accessibilité remarquable.*
- *Des tènements fonciers importants.*
- *Des complémentarités dans les propositions pour les activités commerciales (le centre), les entreprises artisanales (site des Gouvernaux), les entreprises plus grandes consommatrices d'espaces (la Trésorerie, flanc Ouest de l'aérodrome) et enfin un projet d'envergure régionale en bordure de la voie autoroutière sur les sites Les Martins - Les Enfers (50 hectares au total).*
- *Les efforts entrepris par la collectivité locale pour la mise en œuvre des infrastructures et la maîtrise foncière de certains sites.*

Il convient toutefois de préciser que l'aménagement fonctionnel du site le plus important "Les Enfers – Les Petites Forêts" est subordonné à la mise en place d'un renforcement de l'infrastructure routière par le Département de la Drôme : la RD68 avec un carrefour important au droit de la zone d'activités de Guimand et à un accès au site adapté aux circulations induites par les activités de l'opérateur.

Par ailleurs, il faut aussi tenir compte d'un projet autoroutier susceptible de concerner la frange Ouest du site "Les Enfers" ; une réserve foncière a déjà été réalisée par les services publics. Une concertation plus large entre les différents partenaires de l'aménagement - services de l'Etat, du Département, collectivités locales et autres partenaires à défaut de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) - a été initiée par le Conseil Municipal de CHABEUIL à ce sujet.

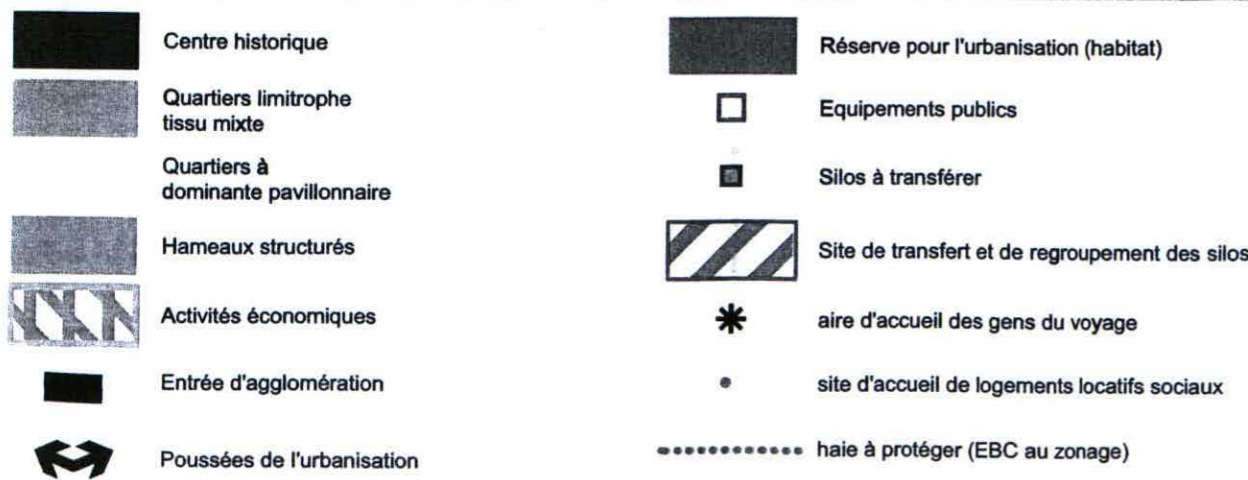
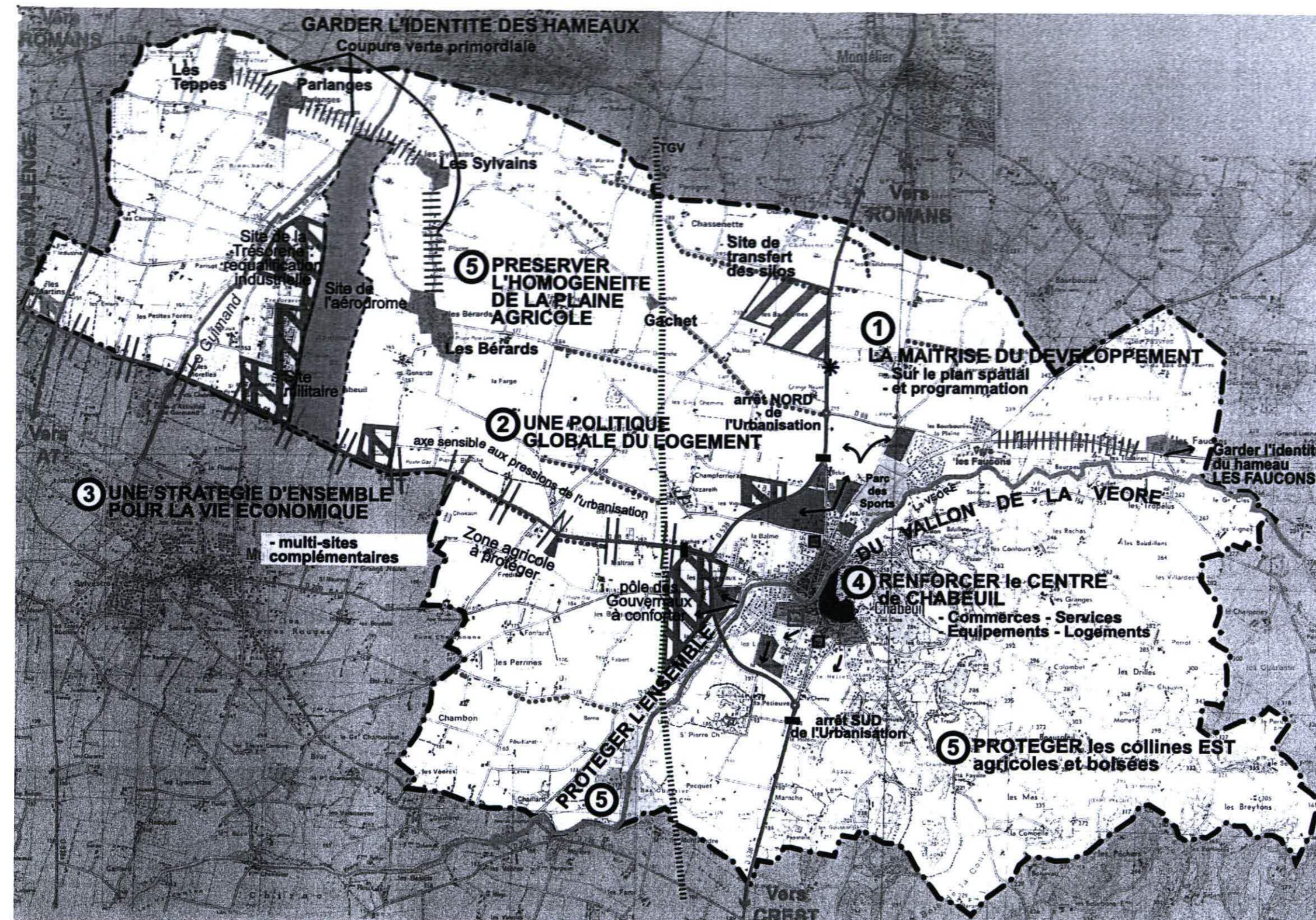
**A la suite de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Drôme du 26 juillet 2005, il est important de noter que cette option d'aménagement est devenue caduque dans la mesure où le projet présente des inconvénients importants sur les communes voisines et pour l'agriculture à laquelle seule une coordination à l'échelle intercommunale pourra remédier.**

**Aussi, la commune de CHABEUIL, dans la phase intermédiaire d'attente de la mise en place du SCOT, a t'elle décidé d'annuler l'option d'aménagement, respectant ainsi l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Drôme. Afin de ménager l'avenir, une zone de protection (N) a été décidée pour ce site des Enfers.**

# SCHEMA D'AMENAGEMENT

## Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CHABEUIL

<b>1. La maîtrise du rythme de développement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'horizon 2015 : entre 7400 et 7500 habitants</li> <li>- accueil de 1579 nouveaux résidents</li> <li>- Edification de 525 logements principaux</li> </ul>
<b>2. L'établissement d'une politique globale et cohérente du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la reconquête du bâti ancien : 100 logements vacants</li> <li>- la diversification de l'offre et des statuts accession/locatif : rééquilibrage</li> <li>- les opérations nouvelles en "greffe" du CENTRE-VILLE</li> <li>- Garder l'identité des HAMEAUX : PARLANGES, LES BERARDS, LES FAUCONS...</li> <li>- la programmation à bien étudier pour éviter les à-coup sur les équipements : écoles</li> <li>- des opérations de logements locatifs sociaux</li> </ul>
<b>3. Imaginer l'évolution de la vie économique dans le cadre d'une stratégie d'ensemble</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- au niveau communal : rééquilibrage entre l'emploi et la démographie</li> <li>- diversification et augmentation de l'emploi local :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerces-services : le centre</li> <li>- activités artisanales : les Gouvernaux</li> <li>- les activités industrielles : site de la Trésorerie</li> </ul> </li> <li>- Dans le cadre de l'étude du SCOT : CHABEUIL proposera le site des ENFERS</li> </ul>
<b>4. Renforcer la notion de centralité à CHABEUIL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le centre historique : un pôle d'attraction et d'animation de la vie sociale</li> <li>- un pôle au service de l'ensemble de la population et fédérateur des strates démographiques</li> <li>- un centre OUVERT sur les quartiers limitrophes</li> </ul>
<b>5. Protéger efficacement les zones naturelles, les sites sensibles et les paysages</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les entités agricoles homogènes à préserver</li> <li>- la protection des sites sensibles aux risques naturels : abords de la VEORE, (PPR), les falaises du bourg, les galeries</li> <li>- la protection des secteurs forestiers et des haies</li> <li>- l'amélioration et la mise en valeur des paysages urbains : le Centre-ville, la reconquête des friches industrielles</li> </ul>



## 4. RENFORCER LA NOTION DE CENTRALITE A CHABEUIL

---

- Le parti d'aménagement proposé est de renforcer l'attraction, l'animation et la vie sociale du centre de CHABEUIL à partir de son noyau historique et des extensions vers la place du Chaffal et le Pré des Dames côté Sud, l'avenue du 11 novembre et la rue des Ecoles côté Sud-Ouest, le secteur de l'hôpital à l'Ouest de la Véore.
- Le renforcement et la diversification des liaisons entre le centre de CHABEUIL et les quartiers périphériques constituent une autre disposition importante pour la réussite de cet objectif : vers les Flandennes, les Faucons, vers Barulière, vers les Gouvernaux, vers les Limiers, les Praux et Iroulet.
- D'une manière générale, le renforcement de la notion de centralité à CHABEUIL passe par le maintien puis la diversification des activités (commerces, services, professions libérales, activités touristiques), par l'aménagement de nouveaux équipements et par la réutilisation aussi complète que possible du parc immobilier renouvelant ainsi une population plus âgée que dans les autres quartiers.
- Enfin, le renforcement de la notion de centralité passe également par une très grande vigilance de la collectivité locale pour tendre vers une utilisation optimum des tènements fonciers encore libres ou aptes au renouvellement urbain stratégiquement situés en bordure du centre.

La densification de ces sites permettra non seulement de diversifier l'offre de logement, mais aussi de ramener de la population dans le centre et les services qu'il offre sans utiliser la voiture.

## 5. PROTÉGER EFFICACEMENT LES ZONES NATURELLES ET LES SITES SENSIBLES

---

Le projet communal insiste beaucoup sur la préservation du "capital vert" de CHABEUIL qui constitue à la fois un élément d'attraction pour le cadre de vie et un élément d'équilibre dans la gestion d'un territoire de plus de 4.100 hectares.

- La préservation des entités agricoles homogènes est l'un des objectifs clairement affirmé par la collectivité locale et qui doit s'inscrire dans la durée, surtout s'il y a des pressions de l'urbanisation diffuse.
- La protection des sites sensibles aux risques naturels : l'instabilité de la falaise dominant le bourg, les risques d'effondrement liés aux galeries (l'Eveché), les risques d'inondation aux abords de la Véore et du Guimand, les concentrations d'eaux de ruissellement sur versant.
- La protection des zones naturelles boisées : à l'Est et au Sud-Est du territoire communal, dans les zones collinaires des Gontardes, les Garennes, les Triols, les Breytons, Serre Peloux.  
Les ripisylves de la Véore, mêmes réduites par les endiguements ou autres travaux hydrauliques, sont à protéger et peuvent même être restaurées.
- Les ZNIEFF et les boisements linéaires (haies liées aux remembrements) : La protection des trois ZNIEFF suivantes : Gachet, site de l'aérodrome et Bois des Pauvres (qui se prolonge sur la commune de Montelier) est inscrite dans le PADD de CHABEUIL et les haies issues des opérations de remembrement (TGV et RN7) font l'objet d'Espaces Boisés Classés (EBC) pour assurer leur pérennité, marquer leur rôle écologique et dans la perception de la plaine de CHABEUIL.

Cette notion de protection des zones naturelles constitue d'ailleurs un dénominateur commun des documents d'urbanisme successifs de CHABEUIL, de manière à assurer leur pérennité et si possible de les améliorer, souvent à peu de frais comparativement aux coûts des réseaux.

- L'étude du Plan de Prévention des Risques (PPR) d'inondation de la Véore : en attendant les résultats de cette étude importante (2006/2008), le Conseil Municipal de CHABEUIL a logiquement été très vigilant pour les sites sensibles, en particulier pour une réserve d'urbanisation, les Flandennes.