

**COMMUNE de CHABEUIL  
MODIFICATION n° 4  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Approbation de la modification n°4**

**Objet :** caractère exécutoire de l'acte

**Nature et date de l'acte :** Délibération du Conseil Municipal du 27 février 2017

**Date de transmission au Préfet :** 17 mars 2017

**Mesures de publicité :**

- Affichage en mairie : à compter du 01 mars 2017
- Insertion dans la presse : le 06 mars 2017 (Le Dauphiné)

**Contrôle de légalité :**

- Date de la lettre au maire : /
- Observations : /

**Date à laquelle la délibération devient exécutoire :**

**17 mars 2017**

Pour le Chef du Service Aménagement du  
Territoire et Risques  
Le Responsable de l'unité territoriale

  
**Signé Tanguy QUEINEC**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SÉANCE DU 27 FEVRIER 2017**

Nombre de membres

*En exercice : 29*

Présents : 26

Pouvoirs : 3

Votants : 29

Convocation :

*Envoyée le 20/02/17*

*Affichée le 20/02/17*

L'an deux mille dix-sept le vingt-sept février à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Pascal PERTUSA, maire.

**Etaient présents** : Pascal PERTUSA - Lysiane VIDANA - Annie VINCENT - Carole ANTHEUNUS - Pierre MONTEILLET - Jean-Marie MOUTTET - Olivier DRAGON - Michel BAN - Ghislaine BARDE - Jean-Marc FELIX - Jean-Pierre LOREAU - Sylviane BACCHARETTI - Claude MEUNIER - Martine ROUVEYROL - Agnès GAILLARD - Sylvie FAGUIN - Sandrine VARESCO - Céline DELABALLE - Christiane MIRAUX-COLOMBIER - Alain GOURDOL - Marjory BROSE - Maurice LEIBENGUTH - Bernadette COURTHIAL - Claude COMBE - Patricia DELAY - Norbert AGUERA

**Etaient représenté(e)s** : Catherine PALLIES pouvoir à Pascal PERTUSA ; Richard PERRENOT pouvoir à J. Pierre LOREAU ; Frédéric COLOMBANI pouvoir à Ghislaine BARDE.

**Secrétaire de séance** : Annie VINCENT

**2017/02/27 - 06**

**RETRAIT DE LA DELIBERATION DU 19/12/2016 APPROUVANT LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET APPROBATION DU DOSSIER DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME CORRIGE**

- ✓ **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101-1 à 103-6 et L.151-1 à 153-1 et suivants, et R. 151-1 à R. 153-1 et suivants,
- ✓ **Vu** la délibération en date du 19 décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** les délibérations en date des 28 février 2008, 24 août 2009 et 6 juillet 2015 approuvant les modifications n°1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** les délibérations en date du 24 août 2009 approuvant les trois révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** la délibération en date du 23 septembre 2015 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** l'ordonnance n° E16000271/38 en date du 15 septembre 2016 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Gérard THEVENET en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** l'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 19 septembre 2016,
- ✓ **Vu** les avis dans la presse publiés les 22 septembre et 10 octobre 2016 dans les éditions du Dauphiné Libéré, ainsi que dans les éditions de Drôme Hebdomadaire les 22 septembre et 13 octobre 2016,
- ✓ **Vu** l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme organisée du 7 octobre 2016 au 10 novembre 2016,
- ✓ **Vu** le rapport et les conclusions avec avis favorable du Commissaire enquêteur en date du 8 décembre 2016,
- ✓ **Vu** les avis exprimés par le public lors de l'enquête,
- ✓ **Vu** les avis émis par la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre de commerce et de l'industrie, la chambre d'Agriculture et l'Institut national de l'origine et de la qualité, la communauté d'agglomération de Valence Romans sud Rhône-Alpes, le département de la Drôme, le Syndicat mixte du Bassin Versant de Véore (SMBVV), et Monsieur le Préfet du département de la Drôme,
- ✓ **Vu** l'avis favorable en date du 08/12/2016 de Monsieur Gérard THEVENET, commissaire enquêteur,

- ✓ **Vu** les modifications apportées au dossier postérieurement à l'enquête et présentées au conseil,
- ✓ **Vu** le dossier d'approbation adressé aux conseillers municipaux,
- ✓ **Vu** la délibération du conseil municipal du 19/12/2016 approuvant la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ **Vu** le recours gracieux adressé par Monsieur le Préfet en date du 12/01/2017 sollicitant le retrait ladite délibération du 19/12/2016 au motif que « le règlement de la zone naturelle N autorisant l'extension des habitations existantes, les annexes aux constructions existantes et les piscines auraient dû être supprimées car ne respectant pas les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme et n'ayant pas donné lieu à un avis de la CDPENAF »,
- ✓ **Vu** les avis favorables de la commission d'urbanisme en date des 14/12/2016 et 22/02/2017.

**Olivier DRAGON, adjoint à l'urbanisme**, expose que pour tenir compte de cette injonction de Monsieur le Préfet, la commune est tenue de retirer sa décision du 19/12/2016 d'approuver le dossier de modification n°4 du PLU afin de rendre inopérantes, dans tous les secteurs de la commune classés en zone N, les dispositions du PLU modifiées par délibération du 19/12/2016 mais également celles approuvées dans sa rédaction antérieure relatives à la constructibilité limitée pour les extensions des constructions existantes et ses annexes.

Il précise que ce retrait de décision a pour effet d'annuler l'opposabilité du PLU dans sa rédaction approuvée le 19/12/2016 mais que le conseil municipal peut délibérer à nouveau sur son dossier de modification du PLU expurgé des dispositions contestées par Monsieur le Préfet.

Il rappelle que par délibération du 23/09/2015, le conseil municipal engageait la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme et proposait de mettre à jour :

- a. les termes (suppression des notions de C.O.S. et de SHON) et les articles du code de l'urbanisme qui ont été modifiés par les lois et les décrets publiés depuis 2005 sur lesquels le PLU s'appuient
  - b. les emplacements réservés réalisés et à venir conformément aux objectifs municipaux,
2. de corriger :
    - a. les contours graphiques de certaines servitudes d'utilité publique mal définies (galerie souterraine, zone de remontée des eaux de la nappe phréatique)
    - b. des erreurs matérielles
  3. d'affiner des normes techniques relatives aux besoins en stationnements des constructions, aux clôtures, aux matériaux utilisés,
  4. de clarifier l'occupation et la destination des sols dans les zones de l'aérodrome, et des stades et au sein des zones naturelles. Ces dispositions présentes au sein du PLU jugées comme non conforme à la loi par les services de l'Etat sont abrogées à la demande de Monsieur le Préfet de la Drôme.
  5. d'ajuster les obligations en matière de production de logements à loyer plafonné pour les rendre compatibles avec le Plan Local de l'Habitat et les dispositions découlant des lois ALUR et DUFLLOT et de leurs décrets d'application,
  6. d'harmoniser les règlements des zones d'habitation (UB) avec les zones futures d'habitation (Aua-Au1a-Au2a), des zones d'activités (UI) avec les zones futures d'activités (Auai) et reclasser en zone UB les opérations de lotissement réalisées en zone Aua-Au1a-Au2a

Il précise que le dossier de modification transmis aux personnes publiques associées le 26/07/2016 et l'arrêté prescrivant l'enquête publique du 19/09/2016 précisait le contenu de cette procédure de modification laquelle portait sur :

- 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 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.

Les personnes publiques associées ont pu faire part de leurs observations par écrit. Une réunion tenue le 31/08/2016 a également pu permettre d'échanger entre elles et la commune sur ce dossier. Le dossier d'enquête publique, composé des pièces modifiées (plan et règlement) d'une notice justifiant les choix retenus et des avis écrits des personnes publiques associées a été mis à la disposition du public sur le site internet de la mairie et dans les services municipaux de l'Hôtel de Ville à partir du 7/10/2016. L'information concernant cette enquête a été réalisée par l'intermédiaire de publications légales dans deux journaux diffusés dans le département, par le panneau d'information lumineux et par la publication de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage municipaux.

Au cours de cette enquête, toutes les personnes souhaitant formuler leurs observations ont pu le faire par lettre, par courriel, ou sur le registre présent en mairie à cet effet, et rencontrer, le cas échéant, Monsieur THEVENET, commissaire enquêteur, lors des permanences qu'il a tenues les 7/10/2016, 21/10/2016, 02/11/2016 et 10/11/2016.

A l'issue de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le Maire, le 16/11/2016, un procès-verbal de synthèse par lequel il formulait ses remarques personnelles et demandait qu'il soit apporté une réponse aux observations produites par les personnes privées et publiques ayant formulées leur avis au cours de l'enquête publique.

En réponse, Monsieur le Maire répondait, par mémoire daté du 23/11/2016, à l'ensemble de ces observations, lesdites réponses figurant dans le rapport d'enquête publique que Monsieur le commissaire enquêteur a transmis à la commune le 13/12/2016 et mise à la disposition du public. Monsieur le Maire a proposé ainsi, de donner une suite favorable :

- **A la demande de Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Véore en date du 05/08/2016** de modifier la dénomination du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°4, à savoir la communauté d'agglomération de Valence-Romans Sud Rhône-Alpes compétente en matière de « chemins de randonnée » depuis le 1er janvier 2016.
- **A la demande du Président de la Chambre d'Agriculture de la Drôme en date du 16/09/2016** de préciser que les changements de destination en zone naturelle (N) des bâtiments identifiés ne sont autorisés qu'à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, et d'autoriser dans l'article A6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique dans les zones agricoles l'implantation des extensions des constructions existantes dans le prolongement du bâtiment à condition de ne pas contrevenir davantage à la règle.
- **A la demande de Monsieur le Vice-Président de la communauté d'agglomération Valence-Romans Sud Rhône-Alpes en date du 19/09/2016** de réactualiser dans toutes les zones la rédaction des articles 4 du règlement relatifs au traitement des eaux pluviales, à l'assainissement des eaux usées et au rejet des eaux usées autres que domestiques.
- **A la demande de Monsieur le Vice-Président de la communauté d'agglomération Valence-Romans Sud Rhône-Alpes en date du 07/10/2016** concernant le secteur de l'aéroport (zone UBv) non raccordé au réseau collectif d'assainissement lequel maintiendra la possibilité le traitement des eaux usées par un dispositif individuel en l'absence de réseau d'assainissement collectif.
- **A la demande de Monsieur le Préfet de la Drôme en date du 28/10/2016** de relever le pourcentage des logements affectés à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU à 40%, dans les programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, pour tenir compte des objectifs fixés par l'Etat à la commune. Cette contrainte ne devenant exigible qu'aux opérations de 4 logements ou plus pour tenir compte des effets de seuil produit par l'arrondi supérieur.

Et de rejeter le surplus des demandes et des observations qui étaient sans objet avec le projet de modification ou qui relevaient de la procédure de révision.

S'agissant enfin de la correction du zonage de la zone inondable des marais (secteur des Bérards), les services de l'Etat en charge de la prévention des risques naturelles ont signalé à la commune que le projet soumis à enquête publique établi à partir d'un plan réalisé à l'échelle 1/10 000<sup>e</sup> ne correspondait pas aux zonages transmis à la commune sur format numérique en 2004, et qu'il convenait de ne retenir que ce dernier tracé. En conséquence, il sera proposé au conseil municipal de corriger le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme en maintenant le périmètre actuel de cette servitude mais sous une seule et même trame graphique, au lieu des trois trames actuellement présentes sur le plan.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver le dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme selon les dispositions et dernières corrections exposées ce jour.

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :**

- **DECIDE** de retirer la délibération du conseil municipal du 19/12/2016 approuvant le dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme en tant qu'elle autorise les extensions et annexes de bâtiments en zone naturelle.
- **DIT** que les dispositions du règlement de la zone N du PLU en ce qu'elles autorisaient les extensions et les annexes sont abrogées.
- **DIT** que les autres dispositions de la modification N°4 du PLU demeurent inchangées.
- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme présenté devant lui lequel abroge les dispositions du règlement de la zone N relative à l'aménagement et l'extension des constructions existantes et de ses annexes présenté au conseil municipal se tenant ce jour conformément à la demande de Monsieur le Préfet de la Drôme.
- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à effectuer toutes démarches et signer tous documents de nature à exécuter la présente délibération.

LE MAIRE  
P.PERTUSA

*Certifié exécutoire compte tenu de :*  
- la transmission en Préfecture le  
- l'affichage le

**ARRETE N°197**  
**PORTANT MISE A JOUR N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire de la Commune de CHABEUIL,**

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.123-22,*

*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 19/12/2005,*  
*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la première modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 28/02/2008,*

*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 24/09/2009,*

*Vu les délibérations du conseil municipal approuvant les trois révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme en date du 24/09/2009,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal approuvant la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 06/07/2015,*

*Vu les arrêtés portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date des 02/02/2006, 07/01/2008, et 05/01/2016,*

*Vu l'arrêté interpréfectoral n°2015267-0001 du 24 septembre 2015 instituant les servitudes d'utilité Publique d'effets prévues aux articles L555-16 et R.555-30b) du code de l'Environnement à proximité de la canalisation de transport de gaz entre SAINT-MARTIN-DE-CRAU (13) et SAINT-AVIT (26) dénommée « ERIDAN »*

*Vu le plan des servitudes d'utilité publique et la liste des servitudes transmis par Monsieur le Préfet de la Drôme, annexés au présent arrêté.*

**ARRETE**

**Article 1. -**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHABEUIL est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. A cet effet, sont intégrés en annexe au PLU, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

**Article 2. -**

Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, en mairie et en préfecture et sur le portail Internet de la commune [www.mairie-chabeuil.com](http://www.mairie-chabeuil.com).

**Article 3. -**

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

**Article 4. -**

Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires.

**Article 5.- délais et voies de recours.**

Toute personne désirant contester cet arrêté peut saisir le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Certifié exécutoire compte  
tenu  
- de la transmission  
en Préfecture le

-de l'affichage le  
ou la notification le

Fait à Chabeuil, le  
Le Maire  
P. PERTUSA

Fait à CHABEUIL, le 13/09/2016  
Le Maire,  
Pascal PERTUSA





Commune de  
**CHABEUIL**



**Certifié exécutoire compte tenu de la transmission  
en Préfecture le 12/02/2016  
Fait à Chabeuil le 17/02/2016  
Le Maire,  
Pascal PERTUSA**



Servitudes d'Utilité Publique

Vu pour être annexé à mon arrêté du

**5 JAN. 2016**



Le Maire

| Catégorie | Bénéficiaire   | Description   | Type de l'acte          | N° de l'acte | Date de l'acte | Observation |
|-----------|--|---|-------------------------|--------------|----------------|-------------|
| A4        | Direction Départementale des Territoires - SEFEN                               | Passage des engins d'entretien le long des cours d'eau: La Veore, Le Guimand, Le Merdant, ruisseau de Bost                          | Arrêté Préfectoral      | 5121         | 2 déc. 1968    |             |
| AC1       | Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine                         | Porte de ville (MI)   | Arrêté Préfectoral      |              | 13 juil. 1926  |             |
| AS1       | Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale Départementale de la Drôme | Protection sanitaire du captage des Gonnards exploité par la ville de VALENCE, et situé sur le territoire de la commune de CHABEUIL | Arrêté Préfectoral      | 5297         | 18 déc. 1995   |             |
| AS1       | Agence Régionale de Santé - Délégation Territoriale Départementale de la Drôme | Protection du captage d'eau potable de BACHASSIER, situé sur le territoire de la commune de CHABEUIL et exploité par la commune     | Arrêté Préfectoral      | 2923         | 16 août 1994   |             |
| EL11      | Direction Interdépartementale des Routes Centre-est                            | Déviations de Valence entre RN 532 et CD 261  | DUP                     |              | 21 nov. 1988   |             |
| I1        | Société du pipeline Sud-Européen   | Pipe-line Sud Européen  | Décret                  |              | 18 déc. 1970   |             |
| I1        | Société du pipeline Méditerranée-Rhône   | Pipe-line Méditerranée-Rhône  | Décret                  |              | 8 mai 1967     |             |
| I3        | GRT Gaz Région Rhône Méditerranée  | Canalisation ÉRIDAN de St-Martin-de-Crau à Saint-Avit - DN-1200   | Arrêté Interpréfectoral | 2014300-0001 | 27 oct. 2014   |             |
| I3        | GRT Gaz Région Rhône Méditerranée  | Artère FOS - TERSANNE DN 600 et raccordement: Bretelle de CHABEUIL DN 80  | Arrêté DUP              |              | 15 mars 1971   |             |
| I4        | RTE (Réseau de Transport d'Électricité) TERAA GIMR                             | Ligne 400 kv CHAFFARD - COULANGE  | Arrêté Préfectoral      | 3771         | 30 juin 1982   |             |
| I4        | RTE (Réseau de Transport d'Électricité) TERAA GIMR                             | Ligne 225 kv 2 circuits Beaumont-Montoux - Logis-Neuf   | Arrêté ministériel      |              |                |             |
| PT2       | Direction Télécommunications du Réseau National                                | Zone secondaire et zone spéciale de dégagement du réseau hertzien de VALENCE - PEYRUS.  | Décret                  |              | 18 juil. 1990  |             |
| PT2       | Direction Télécommunications du Réseau National                                | Zone spéciale de dégagement de la liaison hertzienne Valence-Grenoble   | Décret                  |              | 29 mars 1979   |             |
| PT3       | FRANCE TELECOM - Direction régionale Drôme-Ardèche                             | Câble PTT n° 437 Marseille - Lyon, Tronçon 03 Grillon - Romans/Isère  | Arrêté Préfectoral      | 3708         | 8 juil. 1983   |             |
| PT3       | FRANCE TELECOM - Direction régionale Drôme-Ardèche                             | Câble PTT RG 26-21 Valence - Chabeuil   | Arrêté Préfectoral      | 4598         | 10 sept. 1971  |             |
| T1        | SNCF   | Ligne T.G.V.  | DUP                     |              | 31 mai 1994    |             |
| T8        | Direction Générale de l'Aviation Civile  | Zones primaire, secondaire et secteurs de dégagement du centre radioélectrique de Valence-Aérodrome                                 | Décret                  |              | 13 sept. 1978  |             |
| T8        | Direction Générale de l'Aviation Civile  | Zones de garde et de protection du centre radioélectrique de Valence-Chabeuil (aérodrome)   | Décret                  |              | 7 avr. 1971    |             |

**ARRETE N°3**  
**PORTANT MISE A JOUR N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Maire de la Commune de CHABEUIL,**

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R.123-22,*

*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 19/12/2005,*  
*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la première modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 28/02/2008,*

*Vu la délibération du conseil municipal approuvant la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 24/09/2009,*

*Vu les délibérations du conseil municipal approuvant les trois révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme en date du 24/09/2009,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal approuvant la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 06/07/2015,*

*Vu les arrêtés portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme en date du 02/02/2006 et du 07/01/2008,*

*Vu l'arrêté Interpréfectoral n°2014300-0001 du 27 octobre 2014 portant déclaration d'utilité publique les travaux de construction et d'exploitation de la canalisation de transport de gaz entre SAINT-MARTIN-DE-CRAU (13) et SAINT-AVIT (26) dénommée ERIDAN emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes concernées et instituant les servitudes d'utilité publique « de passage » prévues aux articles L.555-27 et R.555-30a) du code de l'Environnement au bénéfice de la société GRTGAZ.*

*Vu le plan des servitudes d'utilité publique et la liste des servitudes transmis par Monsieur le Préfet de la Drôme, annexés au présent arrêté.*

**ARRETE**

**Article 1. -**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHABEUIL est mis à jour à la date du présent arrêté en fonction des éléments du dossier annexé. A cet effet, sont intégrés en annexe au PLU, la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

**Article 2. -**

Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, en mairie et en préfecture et sur le portail Internet de la commune [www.mairie-chabeuil.com](http://www.mairie-chabeuil.com).

**Article 3. -**

Le présent arrêté sera affiché en mairie durant un mois.

**Article 4. -**

Le présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale des Territoires.

**Article 5.- délais et voies de recours.**

Toute personne désirant contester cet arrêté peut saisir le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Certifié exécutoire compte  
tenu  
- de la transmission  
en Préfecture le 12/02/2016

-de l'affichage le  
ou la notification le

Fait à Chabeuil, le 12/02/2016  
Le Maire  
P. PERTUSA

Fait à CHABEUIL, le 5/01/2016  
Le Maire,  
Pascal PERTUSA





**COMMUNE de CHABEUIL  
MODIFICATION n°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Approbation de la modification n°3**

**Objet :** caractère exécutoire de l'acte

**Nature et date de l'acte :** Délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2015

**Date de transmission au Préfet : 17 février 2016**

**Mesures de publicité:**

- Affichage en mairie : du 20 juillet 2015 au 16 septembre 2015
- Insertion dans la presse : 17 juillet 2015

**Contrôle de légalité:**

- Date de la lettre au maire : /
- Observations : /

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Date à laquelle la délibération devient exécutoire:</b> | <b>17 février 2016</b> |
|--|------------------------|

Pour le Chef du Service Aménagement du  
Territoire et Risques  
Le Responsable de l'unité territoriale

***signé tanguy QUEINEC***



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE DU 06 JUILLET 2015**

Nombre de membres

*En exercice : 29*

Présents : 23

Pouvoirs : 4

Votants : 27

Convocation :

*Envoyée le 29/06/15*

*Affichée le 29/06/15*

L'an deux mille quinze le six juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Pascal PERTUSA, Maire.

**Etaient présents** : Pascal PERTUSA - Lysiane VIDANA - Cyril DE FALCO - Annie VINCENT - Carole ANTHEUNUS – Pierre MONTEILLET - Robert JOUX - Michel BAN - Jean-Marc FELIX - Jean-Pierre LOREAU - Sylviane BACCHARETTI - Jean-Marie MOUTTET - Claude MEUNIER - Martine ROUVEYROL - Agnès GAILLARD - Sylvie FAGUIN - Olivier DRAGON - Richard PERRENOT - Sandrine VARESCO – Christiane MIRAUX-COLOMBIER - Marjory BROSE - Maurice LEIBENGUTH - Bernadette COURTHIAL

**Etaient représenté(e)s**: Catherine PALLIES - pouvoir à Pascal PERTUSA ; Ghislaine BARDE – pouvoir à Michel BAN ; Céline DELABALLE – pouvoir à Carole ANTHEUNUS ; Claude COMBE – pouvoir à Maurice LEIBENGUTH

**Excusé(e)s** : Patricia DELAY – Norbert AGUERA

**Secrétaire de séance** : Annie VINCENT

**2015/07/06 - 06**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Monsieur Cyril DE FALCO, adjoint à l'urbanisme**, expose,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 110, L. 121-1, L. 123-13-2, R. 123-1 à R. 123-25,

**Vu** la délibération en date du 19 décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** les délibérations en date des 28 février 2008 et 24 août 2009 approuvant les modifications n°1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** les délibérations en date du 24 août 2009 approuvant les trois révisions simplifiées du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération en date du 17 décembre 2014 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** l'ordonnance n° E15000059/38 en date du 11 mars 2015 du Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Bernard Brunel en qualité de Commissaire enquêteur titulaire, chargé de conduire l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** l'arrêté de mise à l'enquête publique en date du 16 mars 2015,

**Vu** les avis dans la presse publiés les 20 mars 2015 et 10 avril 2015 dans les éditions du Dauphiné Libéré, ainsi que dans les éditions de Drôme Hebdomadaire les 19 mars 2015 et 9 avril 2015,

**Vu** l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme organisée du 7 avril 2015 au 11 mai 2015,

**Vu** le rapport du Commissaire enquêteur en date du 9 juin 2015 et l'avis favorable avec recommandations, émis par celui-ci,

**Vu** les avis favorables émis par la Chambre des métiers et de l'artisanat, la Chambre de commerce et de l'industrie, l'Institut national de l'origine et de la qualité, la mairie de Montélier et le Syndicat mixte du Bassin Versant de Véore (SMBVV),

**Vu** l'avis favorable émis avec recommandations par la Préfecture,

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme porte sur :

- La correction d'erreurs matérielles
- La réduction de l'emprise de la zone Ulb (sous-secteur) et le reclassement de 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
- L'ajustement du règlement de la zone UI et du sous-secteur Ulb, pour réduire les occupations du sol autorisées et simplifier certaines règles soumises à interprétation.

**CONSIDÉRANT** que le Commissaire enquêteur a dans son rapport du 5 mai 2015 émis un avis favorable assorti des recommandations suivantes consistant à confirmer que:

- pour ce secteur Ulb, les réseaux (eau, électricité, téléphone et assainissement individuel, voirie) aujourd'hui utilisés pour la 1<sup>ère</sup> tranche en activité, sont suffisants pour accueillir la 2<sup>e</sup> tranche (c'est déjà établi) et que dans l'avenir aucune autre activité ne pourra faire appel à d'autres besoins en réseaux publics,
- les implantations prévues en 2011 sont conformes à l'article 7 du règlement qui impose « en limite de zone une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 10 m »,
- la frange paysagère avec des arbres de haute tige s'étirera sur toute la périphérie du site, avec une densité à optimiser et à entretenir,
- soit entreprise dès que possible la réalisation de la réserve d'eau de 240 m<sup>3</sup> prévue pour la lutte contre l'incendie, car aujourd'hui les installations sur site ne disposent pas de cette ressource.

**CONSIDÉRANT** que les avis favorables sans recommandations émis par :

- La Chambre des métiers et de l'artisanat
- La Chambre de commerce et de l'industrie
- L'Institut national de l'origine et de la qualité
- La mairie de Montélier
- Le Syndicat mixte du Bassin Versant de Véore (SMBVV).

**CONSIDÉRANT** que l'avis favorable émis par le Préfet de la Drôme, assorti des recommandations suivantes :

- Confirmer que l'article 7 du règlement Ulb permet la réalisation de la 2<sup>e</sup> tranche de travaux au regard de la limite de la zone, qui doit se situer à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et sans être inférieure à 10 m
- Compléter le dossier concernant la desserte du site par les équipements publics.

**CONSIDÉRANT** les deux avis émis par la Chambre d'agriculture :

- Étendre vers l'ouest en repoussant la limite sud-ouest du secteur Ulb, abandonnée dans son 2<sup>e</sup> avis mais en insistant sur la position de cette limite par rapport à la hauteur des silos,
- La suppression de la mention « agrofourniture » dans le règlement UI 2 pourrait se trouver en contradiction avec les activités de la Coopérative de céréales CDC.
- Exigence de montrer que les réseaux existants conviennent à l'exploitation actuelle de la Coopérative de céréales et à venir.

**CONSIDÉRANT** que la Commune leur a précisé notamment dans le cadre de l'enquête publique que :

- La justification sur le raccordement aux réseaux est intégrée en page 4 du rapport intitulé : « Justification des choix retenus ».

- Un travail de recollement du permis de construire sur le plan cadastral a été fait afin de tracer la limite ouest et donc de permettre la construction de la deuxième tranche du permis dans le cas où l'appel du jugement valide le permis de construire.
- Les termes « agrofournitures » et « commercialisation » ont été jugés trop larges compte-tenu des objectifs d'aménagement du PLU.

**CONSIDÉRANT** que la modification du règlement a fait l'objet des remarques particulières suivantes de la part de l'association Vivre à Chabeuil, des conjoints Augusto et Monsieur Clémenceau :

- Absence des références des actions judiciaires en cours,
- Insuffisance des travaux de voirie pour le trafic Poids Lourds,
- Absence de signalement d'un site archéologique connu,
- Insuffisance de précisions des calculs de surface,
- Inadaptation de la procédure de modification du PLU,
- Absence des travaux de réseaux d'assainissement et de desserte en eau.

**CONSIDÉRANT** que la commune a répondu à l'ensemble de ces remarques dans un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur, annexé au rapport du commissaire enquêteur et transmis aux conseillers municipaux en vue de l'approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Ces observations peuvent être résumées de la manière suivante concernant :

- L'inadaptation de la procédure : Les services de l'État qui exercent un contrôle de légalité des actes administratifs n'ont à aucun moment soulevé ce point. Par ailleurs, le jugement du Tribunal administratif annule les arrêtés de permis de construire mais aucunement le PLU approuvé en 2005 et donc le zonage.

- L'absence de références des actions judiciaires en cours : La procédure est évoquée dans la délibération de prescription de la modification du PLU en date du 17 décembre 2014. Par ailleurs, le Commissaire enquêteur confirme que les arguments de la procédure invoqués sont hors du champ de l'enquête publique (page 14 du rapport). En tout état de cause, le public pouvait prendre connaissance du jugement du Tribunal administratif au cours des permanences organisées par le Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.

- L'insuffisance de voirie : La voirie a été améliorée.

- L'absence de réseaux d'assainissement collectif : Dans les zones urbanisées, les constructions peuvent être raccordées à un équipement individuel, au regard de la doctrine et de la jurisprudence. Par ailleurs, les silos n'étant pas intégrés à l'enveloppe urbaine du fait des risques liés à cet équipement, le coût de raccordement que devrait supporter la commune est incohérent avec la nature du projet.

- L'absence de desserte en eau : La propriété est aujourd'hui raccordée en ce qui concerne la consommation en eau potable de même que la desserte incendie qui est assurée par un bassin de stockage.

- L'absence de réglementation de la hauteur : cette disposition reste inchangée dans le cadre de la présente procédure.

- La présence d'un site archéologique : Le site a été sondé à l'occasion des travaux et l'administration compétente n'a pas considéré que les vestiges trouvés méritaient d'être conservés en l'état.

- L'insuffisance de précisions des calculs de surface : Il existe par essence un écart entre une surface cadastrale issue d'un document d'arpentage ou d'un bornage et celle calculée à partir des outils informatiques (Système d'information géographique – outils de cartographie) qui calcule un objet surfacique telle qu'il a été dessiné et sur une surface supposée plane.

**CONSIDÉRANT** que pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, de la population et du Commissaire enquêteur, il est nécessaire de procéder aux modifications mineures suivantes du projet, ne remettant pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique :

- **Le réajustement de la limite ouest de la zone (décalée de 3 m à l'ouest) pour assurer les reculs définis à l'article 7 soit 20 m ;**

- **Le réajustement des surfaces de l'ancienne zone UIB faisant bien 20,9 ha, la nouvelle zone étant de 5,6 ha et donc les espaces rendus à l'agriculture étant de 15,3 ha.**

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme peut dans ces circonstances être présenté au Conseil Municipal pour approbation, accompagné de la notice explicative de synthèse.

**Monsieur le Maire**, compte tenu de l'ensemble de ces observations et conclusions, propose au conseil Municipal d'approuver la modification n°3 du PLU.

**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **DECIDE** d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, dont les pièces sont annexées à la présente délibération.
- **INFORME** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que d'une insertion au recueil des actes administratifs conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme,
- **PRECISE** que la modification du PLU devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au préfet.

LE MAIRE  
P.PERTUSA

*Certifié exécutoire compte tenu de :*  
*- la transmission en Préfecture le*  
*- l'affichage le*

COPIE



PREFET DE LA DRÔME

Valence, le 4 juin 2012

Préfecture

Direction des collectivités  
et de l'utilité publique  
Bureau des enquêtes publiques

Affaire suivie par :  
Brigitte ARNAUD  
Tel. : 04.75.79.28.74  
Fax : 04 75 79 28.55  
Courriel : [brigitte.arnaud@drome.gouv.fr](mailto:brigitte.arnaud@drome.gouv.fr)  
Courriel BEP : [pref-enquetes-publiques@drome.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@drome.gouv.fr)

**ARRETE N° 2012156-0018**

portant déclaration d'utilité publique le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 par le département de la Drôme, sur le territoire de la commune de CHABEUIL, emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL ainsi que le classement et déclassement de voiries

**Le Préfet de la Drôme**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.11-1 et suivants, L.11-2 et suivants, L.23-1 et suivants, R.11-1 et suivants,

Vu le code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-17, L.126-1 et R.123-24,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-16, R.123-23 à R.123-25,

Vu le code de la Voirie routière,

Vu le code Rural et de la Pêche maritime,

Vu la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 modifiée relative à la démocratie de proximité,

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements,

Vu l'arrêté du Préfet de la Drôme portant délégation de signature,

Vu le document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Général de la Drôme en date du 20 septembre 2010, par laquelle le Préfet de la Drôme est sollicité pour organiser une enquête publique afin de déclarer l'utilité publique du projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 sur la commune de CHABEUIL, permettant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que le classement et déclassement des voies, et également l'enquête parcellaire pour réaliser, le cas échéant, les acquisitions par voie d'expropriation des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à ce projet,

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant notamment sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL et le classement et déclassement des voies, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire, présentés par le Département de la Drôme,

.../...



Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint relative à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL, qui s'est tenue le 27 janvier 2011 à la préfecture de la Drôme,

Vu l'arrêté du Préfet de la Drôme n° 2011095-0013 du 5 avril 2011 portant ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL et d'une enquête parcellaire dans le cadre du projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200, par le Département de la Drôme, qui s'est déroulée du **lundi 2 mai 2011 au lundi 6 juin 2011 inclus**,

Vu le certificat d'affichage du maire de CHABEUIL attestant que l'arrêté préfectoral d'ouverture des enquêtes publiques conjointes prescrites a été régulièrement affiché,

Vu les parutions de l'avis d'enquêtes publiques conjointes dans le journal « Le Dauphiné Libéré » les 11 avril et 5 mai 2011, et dans le journal « La Tribune », les 7 avril et 12 mai 2011,

Vu les conclusions du commissaire enquêteur du 29 juin 2011, à savoir :

- avis favorable à la déclaration d'utilité publique relative au projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200, à la mise en conformité des documents d'urbanisme et au classement et déclassement de voiries, assorti d'une recommandation :
  - Il est recommandé que soit étudié et précisé si le débouché tel qu'il existe de la propriété de M. Perret sur la voirie future pourrait créer un danger potentiel pour les usagers qui emprunteront cette route, sans remettre en cause d'économie générale du projet.
- avis favorable à la poursuite des acquisitions par voie amiable, ou expropriation si nécessaire, des parcelles nécessaires à la réalisation du projet, en recommandant la prise en compte des observations suivantes :
  - Les remarques et demandes de M. P. Perret sont peu appropriées dans la mesure où il a implanté le siège d'une exploitation de transport en zone N sans que le règlement relatif à ce type de zonage ne l'y autorise,
  - Les remarques et demandes de M. et Mme Giron concernant les écoulements des eaux pluviales en provenance du futur rond-point trouvent leurs réponses dans le dossier, puisqu'il est prévu le maintien et la création si nécessaire de fossés de recueillement de ces eaux. Par contre il paraît indispensable que l'accès sur leur parcelle soit maintenu, voire rétabli en partant de la voirie future, et enfin, que le prix d'acquisition par le maître d'ouvrage prenne en compte non seulement la valeur foncière, mais intègre également la perte d'exploitation pour les agriculteurs exploitants,

Vu le courrier du 19 septembre 2011 par lequel le Préfet de la Drôme a notifié au Président du Conseil Général de la Drôme le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu le courrier du 19 septembre 2011 par lequel le Préfet de la Drôme a saisi le maire de CHABEUIL, en application de l'article R.123-23 du code de l'urbanisme, et lui a notifié le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu la délibération du 28 novembre 2011 valant déclaration de projet, par laquelle la commission permanente du Conseil Général de la Drôme indique :

- avoir pris connaissance des avis favorables émis sans réserve par le commissaire enquêteur, s'agissant de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL, du classement et déclassement de voies telles qu'indiqué dans le dossier d'enquête, de l'enquête parcellaire, ainsi que de l'avis favorable avec une recommandation portant sur la déclaration d'utilité publique,

.../...

- autorise le Président du Conseil Général de la Drôme à solliciter du Préfet de la Drôme la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL et classement et déclassement de voiries,

Vu l'avis réputé favorable du conseil municipal de CHABEUIL sur le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune, l'assemblée délibérante ne s'étant pas prononcée dans le délai de deux mois à compter de la saisine par le Préfet de la Drôme pour émettre son avis,

Considérant que l'enquête publique conjointe est close depuis le 6 juin 2011 inclus, soit depuis moins d'un an à la date du présent arrêté,

Considérant que la recommandation émise par le commissaire enquêteur ne remet pas en cause le sens favorable de son avis,

Considérant que le projet a fait l'objet d'une enquête publique relevant de l'article L.126-1 du code de l'environnement, nécessitant une déclaration de projet spécifique,

Considérant que la commission permanente du Conseil Général de la Drôme a décidé de donner à la délibération du 28 novembre 2011 valeur de déclaration de projet, dans les délais réglementaires impartis,

Considérant que toutes les formalités réglementaires ont été remplies,

Sur proposition de Madame la Secrétaire Générale de la préfecture de la Drôme,

## **A R R E T E**

Article 1er : Est déclaré d'utilité publique pour le compte du Département de la Drôme, maître d'ouvrage, le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200, sur la commune de CHABEUIL, emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL et classement et déclassement de voiries telles que décrites dans le dossier d'enquête publique, conformément au plan de situation ci-joint.

Conformément à l'article L.11-1-1 §3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le document annexé au présent acte expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

La déclaration de projet susvisée est annexée au présent arrêté.

Article 2 : Le maître d'ouvrage est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par expropriation, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation du projet précité.

Article 3 : Le présent arrêté déclarant d'utilité publique le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 par le Département de la Drôme, sur la commune de CHABEUIL est prononcé pour une durée de **cinq ans**.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

Article 4 : Si nécessaire, en application de l'article L.23-1 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'obligation est faite au maître d'ouvrage de remédier aux éventuels dommages causés aux exploitations agricoles.

Article 5 : Le présent arrêté et ses annexes feront l'objet d'un affichage en mairie de CHABEUIL pendant une durée de **deux mois**.

.../...

A l'issue de cette période, un certificat du maire, de CHABEUIL justifiera l'accomplissement de cette formalité et sera transmis au Préfet de la Drôme, Bureau des Enquêtes Publiques, 3, boulevard Vauban, 26030 VALENCE cedex 9.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme et également sur le site Internet de la préfecture de la Drôme, à savoir : [www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr), rubrique Actions de l'État, onglet Enquêtes publiques et dossiers publics.

Un avis sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Drôme, aux frais du maître d'ouvrage.

Article 6 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de GRENOBLE, 2 place de Verdun, BP 1135, 38022 GRENOBLE cedex 1.

Le délai de recours contre la déclaration d'utilité publique est de deux mois à compter de son affichage.

Article 7 : Madame la Secrétaire Générale de la préfecture de la Drôme, Monsieur le Président du Conseil général de la Drôme et Monsieur le Maire de CHABEUIL sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera transmise pour information à Monsieur le Directeur départemental des territoires.

Fait à VALENCE,  
Le Préfet,

Pour le Préfet, par délégation,  
La Secrétaire Générale



Charlotte LECA

**COPIE**

DOCUMENT EXPOSANT LES MOTIFS ET CONSIDERATIONS  
JUSTIFIANT LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE  
DU RABATTEMENT DE LA RD 236 SUR LA RD 200  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHABEUIL, PAR LE DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Les objectifs du projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 sur le territoire de la commune de CHABEUIL permettent :

- d'interdire le débouché de la RD 236 sur la RD 538, qui présente actuellement un caractère accidentogène,
- de sécuriser le nouvel accès de la RD 236 sur la RD 200,
- de mieux desservir la zone d'activités de CHABEUIL.

Cet aménagement de 300 mètres de longueur, en continuité de la section déjà réalisée, et notamment le giratoire, facilitera la circulation.

Conclusion

Compte-tenu de l'ensemble du dossier, de l'instruction du projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200, et des éléments synthétiques ci-dessus,

Considérant que le projet permettra d'améliorer les conditions de sécurité routière et d'accès à la zone d'activités de CHABEUIL,

Considérant que le coût et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt que présente cette opération :

Il apparaît que le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 sur le territoire de la commune de CHABEUIL est d'utilité publique.

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour  
Valence, le 4 JUIN 2012

Pour le Préfet, par délégation,  
La Secrétaire Générale

  
Charlotte LECA





**RABATTEMENT DE LA RD 236 SUR LA RD 200  
COMMUNE DE CHABEUIL**

- SECTION A REALISER OBJET DE LA DUP
- SECTION DEJA REALISEE PAR LA COMMUNE  
POUR LA DESSERT DE LA ZONE D'ACTIVITES

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour  
Valence, le **- 4 JUIN 2012**  
Le Préfet,  
Pour le Préfet, par délégation,  
La Secrétaire Générale,

Charlotte LECA

**COPIE**



COPIE

COMMISSION PERMANENTE

Réunion du 28 novembre 2011

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour  
Vale n° - 4 JUIN 2012  
Le Préfet,  
Pour le Préfet, par délégation,  
La Secrétaire Générale,

Charlotte LECA

Page : 9 / N° : 3H2

Objet de la délibération

**RD 236 - Rabattement sur la RD 200 à CHABEUIL**  
**Réponse au Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique et**  
**déclaration de projet**

Vu l'article L.3211.2 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la délibération du Conseil Général en date du 18 avril 2011,  
Page : 9 / N° : 3H2  
Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil Général indiquant que :

« Par délibération du 20 septembre 2010, la Commission Permanente a sollicité, pour le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 sur la commune de CHABEUIL, l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes portant sur :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;
- l'enquête de déclassement/reclassement des voies ;
- l'enquête de mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de CHABEUIL ;
- l'enquête parcellaire.

Cette opération a trois objectifs principaux :

- interdire le débouché de la RD 236 sur la RD 538 qui présente actuellement un caractère accidentogène ;
- sécuriser le nouvel accès de la RD 236 sur la RD 200 ;
- mieux desservir la zone d'activités de Chabeuil.

Cet aménagement d'environ 300 mètres de long, en continuité d'une section déjà réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale en 2008/2009, consiste à :

- dévier la RD 236 au droit de l'ouvrage TGV en utilisant une voie communale existante ;
- créer un giratoire à 4 branches desservant la future zone d'activité.

Le trafic en présence est de 789 véhicules/jour en moyenne journalière annuelle relevé en 2010 entre les PR 4+713 et 6+960. Le pourcentage de poids lourds s'élève à 2.9% sur cette section.

La plate-forme de 9.00 mètres permettra de réaliser une chaussée dont le profil en travers type est le suivant :

- une chaussée bidirectionnelle de 6.00m de large ;
- deux accotements de 1.50 m (0.50 m revêtu et 1.00 m stabilisé).

Les carrefours avec les routes départementales ou communales seront traités avec la création de deux carrefours :

- un carrefour ordinaire à l'intersection avec l'ancienne RD 236 ;



• > un carrefour giratoire à 4 branches assurant la liaison avec la section nord réalisée et la desserte nord et sud de la zone d'activité.

Ces enquêtes se sont déroulées en mairie de Chabeuil du 2 mai 2011 au 6 juin 2011 inclus.

Dans ses rapports d'enquêtes et ses conclusions motivées en date du 29 juin 2011, transmis à la Direction des Routes par la Préfecture de la Drôme le 19 septembre 2011, M. Jacques SERRET, Commissaire Enquêteur a émis, les avis suivants :

**A) Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de déviation avec une recommandation :**

*« en recommandant que soit étudié et précisé si le débouché tel qu'il existe de la propriété de M. PERRET sur la voirie future pourrait créer un danger potentiel pour les usagers qui emprunteront cette route, sans remettre en cause l'économie générale du projet ».*

**B) Un avis favorable sans réserve à l'enquête parcellaire**

**C) Un avis favorable sans réserve à la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la Commune de Chabeuil** en ce qui concerne l'emplacement réservé en espace boisé classé au droit du futur giratoire et le long du chemin rural existant pour le projet présenté à l'enquête publique.

**D) Un avis favorable sans réserve au classement/déclassement des voies et portions de voies telles qu'indiqué dans le dossier d'enquête.**

Afin de répondre à la recommandation formulée au point A, il est précisé que s'agissant d'un accès particulier générant un trafic très faible, il n'y a pas nécessité de réaliser un aménagement particulier du carrefour. Par contre l'implantation présentant les meilleures conditions de sécurité sera arrêtée précisément en concertation avec le propriétaire concerné. »

Vu l'inscription des crédits au Chapitre 23 - Article 23151

La Commission Permanente après en avoir délibéré ; DÉCIDE :

- de donner son accord aux conclusions développées ci dessus pour répondre à la recommandation formulée par le Commissaire Enquêteur et d'autoriser le Président à demander à M. le Préfet de la Drôme de déclarer d'utilité publique le projet de rabattement de la RD 236 sur la RD 200 ;
- de donner à la présente délibération valeur de Déclaration de Projet prévue à l'article L 126-1 du code de l'Environnement ;
- d'autoriser l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation les parcelles indiquées dans l'enquête parcellaire ;
- de demander la mise en compatibilité du PLU et d'autoriser le classement et le déclassement de la RD 236

M. le Président, pas d'observation ? ADOPTÉ en conséquence des votes ainsi exprimés.

Le Président du Conseil Général,

Par délégation du Président  
Le Directeur Général  
des Services Départementaux  
Joël CREMILLIEUX

Didjer GUILLAUME

Valence, le

**COMMUNE DE CHABEUIL**  
**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N° 2

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 24 août 2009

Date de transmission au Préfet : 27 août 2009

*Mesures de publicité :*

- . Affichage en mairie : 28 août 2009
- . Insertion dans la presse : 3 septembre 2009


*Contrôle de légalité*

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

*Date à laquelle la délibération devient  
exécutoire*

**3 septembre 2009**

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques  
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement,

  
Tanguy QUEINEC

Copie : SAR – SAR/AA – subdivision de Valence

30k  
ok - ll  
B2

**DÉPARTEMENT  
DRÔME  
COMMUNE  
CHABEUIL**

**EXTRAIT REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2009**

Convocation du 13/08/09

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 26

Secrétaire de séance :  
Mme Annie VINCENT

L'an deux mille neuf, le vingt quatre août, à dix neuf heures, s'est réuni le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, sous la présidence de M. Pascal PERTUSA, Maire.

**Etaient Présents :**

Pascal PERTUSA – Maire -, Janine ALLONCLE, Max CANZIAN, Annie VINCENT, Michel BAN, Lysiane VIDANA, Gérard COLOMBIER, Carole ANTHEUNUS, Robert JOUX, Gérard GIRAUD, Jean-Pierre LOREAU, Jean-Emmanuel GREGORIO, Jean-Marie MOUTTET, Gisèle BOURRY, Patrice COURTHIAL, Martine ROUVEYROL, Pierre MONTEILLET, Olivier DRAGON, Michèle ROCHE, Sandrine VARESCO, Pierre PILLET, Yves GENTIAL, Bernadette COURTHIAL,

**Sauf,**

Ghislaine BARDE, pouvoir à Michel BAN  
Catherine PALLIES, pouvoir à Pascal PERTUSA  
Marie-José PERMINGEAT, pouvoir à Gérard COLOMBIER  
Chantal COMBRISON, excusée  
Frédéric COLOMBANI, excusé  
Marie-Thérèse DESPESE, excusée

**N° 09 –APPROBATION DE LA DEUXIÈME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Michel Ban, Rapporteur, expose que le projet de P.L.U. modifié a été soumis à enquête publique du 8 juin au 10 juillet 2009 et que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve ni recommandation au projet de modification du P.L.U.

**Le Rapporteur précise :**

Que les personnes publiques associées consultées sur le projet de modification avant sa mise en enquête publique n'ont pas émis d'avis défavorable.

Que Monsieur le Directeur Départementale de l'Equipement a demandé que toutes les marges de recul des constructions par rapport à l'axe de la déviation de la RD538 soient portées sur le plan de zonage.

Il propose donc que le dossier de modification du P.L.U. soumis à l'approbation du conseil reprenne sur le plan de zonage les observations émises par Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement.

**Le Conseil Municipal :**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13, R. 123-19, R.123-24 et R. 123-25,

VU la délibération du 19/12/2005, révisant le P.L.U.,

VU la délibération du 28/02/2008 approuvant la première modification du P.L.U.,

VU l'arrêté municipal n° 2009-24 en date du 12/05/2009 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U.,

VU les conclusions du commissaire enquêteur,

VU les avis favorables de la Commission Urbanisme-Voirie des 11/09/2008, 16/10/2008 et 19/03/2009

VU les avis favorables du Département de la Drôme en date du 30 juin 2009 et de la Direction Départementale de l'Equipement en date du 22 juillet 2009.

**CONSIDÉRANT** que les avis favorables formulés par les personnes publiques consultées ayant reçu notification du projet de modification et notamment celui de Monsieur le Directeur Départementale de l'Equipement nécessitent d'intégrer des précisions sur le plan de zonage dit « de l'agglomération ».

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**DECIDE** d'approuver la modification n° 2 du P.L.U.,

**DIT** que le dossier de « Modification n° 2 du P.L.U. » est annexé à la présente,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R-123-24 et R-123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département,

**DIT**, que conformément à l'article R-123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Chabeuil aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture,

**DIT** que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1<sup>er</sup> jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

*Affichage le*

LE MAIRE,  
P.PERTUSA





Valence, le

17 SEP. 2009

**COMMUNE DE CHABEUIL**  
**REVISIONS SIMPLIFIÉES n° 1 – n° 2 – n° 4 DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

APPROBATION DE : révisions simplifiées n° 1 – n° 2 – n° 4

Objet : CARACTÈRE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 24 août 2009

Date de transmission au Préfet : 27 août 2009

*Mesures de publicité :*

- . Affichage en mairie : 28 août 2009
- . Insertion dans la presse : 3 septembre 2009

*Contrôle de légalité*

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

*Date à laquelle la délibération devient  
exécutoire*

**27 septembre 2009**

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques  
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement,



Tanguy QUEINEC

Copies : SAR -AA – CHRONO – SUBDI VALENCE

**DÉPARTEMENT  
DRÔME  
COMMUNE  
CHABEUIL**

**EXTRAIT REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2009**

*Convocation du 13/08/09*

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 26

Secrétaire de séance :  
Mme Annie VINCENT

L'an deux mille neuf, le vingt quatre août, à dix neuf heures, s'est réuni le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, sous la présidence de M. Pascal PERTUSA, Maire.

**Etaient Présents :**

Pascal PERTUSA – Maire -, Janine ALLONCLE, Max CANZIAN, Annie VINCENT, Michel BAN, Lysiane VIDANA, Gérard COLOMBIER, Carole ANTHEUNUS, Robert JOUX, Gérard GIRAUD, Jean-Pierre LOREAU, Jean-Emmanuel GREGORIO, Jean-Marie MOUTTET, Gisèle BOURRY, Patrice COURTHIAL, Martine ROUVEYROL, Pierre MONTEILLET, Olivier DRAGON, Michèle ROCHE, Sandrine VARESCO, Pierre PILLET, Yves GENTIAL, Bernadette COURTHIAL,

**Sauf,**

Ghislaine BARDE, pouvoir à Michel BAN  
Catherine PALLIES, pouvoir à Pascal PERTUSA  
Marie-José PERMINGEAT, pouvoir à Gérard COLOMBIER  
Chantal COMBRISON, excusée  
Frédéric COLOMBANI, excusé  
Marie-Thérèse DESPESE, excusée

**N° 08 - BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROBATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 4 DU PLU – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE – CLASSEMENT DU TERRAIN CADASTRE YW 138/159 EN ZONE UB**

- Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2008, le Conseil Municipal a lancé la concertation et prescrit la révision simplifiée du PLU de CHABEUIL afin de corriger l'erreur matérielle que représente le classement d'une maison d'habitation cadastrée YW138/159 en zone agricole dans le hameau des Bérards
- Il rappelle que la concertation préalable a été conduite selon les modalités suivantes :
  - La délibération a été affichée en mairie pendant toute la durée des études nécessaires et jusqu'au premier jour de l'enquête publique.
  - Des panneaux d'information présentant le projet ont été affichés au service urbanisme de la mairie sur la même période.
  - Des articles sont parus dans le bulletin municipal des mois de mars et de juin en vue de signaler notamment l'objet des révisions simplifiées, la réunion publique de concertation et les dates de l'enquête publique.
  - Ces articles sont également parus sur le site Internet de la commune.
  - Une réunion publique avec la population a eu lieu le 16 mars 2009 en présence de M. le Maire et du bureau d'étude BEAUR en charge du dossier et d'une dizaine de personnes laquelle a fait l'objet d'un compte rendu dans l'édition du Dauphiné Libéré du 28 mars 2009.
  - Des moyens ont été offerts au public pour s'exprimer et engager le débat.
  - Ainsi un registre d'observations a été mis à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture. M. l'adjoint délégué à l'urbanisme s'est tenu à la disposition du public lors de sa permanence hebdomadaire durant toute la période de concertation. Enfin, chacun pouvait s'adresser à Monsieur le Maire par lettre à ce sujet



Néanmoins cette concertation n'a suscité aucune observation de la population.

- Il expose que le projet de révision simplifiée du P.L.U. a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 10 Mars 2009, et a reçu l'avis favorable de tous les participants,
- Il rappelle que ce projet réduisant une zone agricole était soumis à l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et à l'accord de Monsieur le Préfet du département de la Drôme pris après avis de la commission de sites,
- Qu'il a été soumis à enquête publique du 8 juin 2009 au 10 juillet 2009. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 23 juillet 2009.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL :

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-19, L.123-13, R. 123-21-1,
- VU la délibération du **2 décembre 2008** prescrivant la révision simplifiée du PLU et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté municipal n°2009-25 en date du **12 mai 2009** soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du P.L.U.,
- VU l'avis favorable de l'INAO en date du 4 juin 2009,
- VU l'arrêté n°09-3567 daté du 27 juillet 2009 de Monsieur le Préfet du Département de la Drôme portant dérogation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme et accordant l'ouverture à l'urbanisation du terrain concerné par le projet de révision.
- VU le rapport de l'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 23 juillet 2009,

Considérant que le projet de révision simplifié du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

#### Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **TIRE** le bilan de la concertation préalable qui n'ayant suscité aucune remarque n'a pas influencé le projet de révision simplifiée,
- **DECIDE** d'approuver la révision simplifiée du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente,
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département et le dossier sera tenu à la disposition du public,
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Affichage le



**DÉPARTEMENT  
DRÔME  
COMMUNE  
CHABEUIL**

*Convocation du 13/08/09*

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 26

Secrétaire de séance :

Mme Annie VINCENT

**EXTRAIT REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2009**

L'an deux mille neuf, le vingt quatre août, à dix neuf heures, s'est réuni le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, sous la présidence de M. Pascal PERTUSA, Maire.

**Etaient Présents :**

Pascal PERTUSA – Maire -, Janine ALLONCLE, Max CANZIAN, Annie VINCENT, Michel BAN, Lysiane VIDANA, Gérard COLOMBIER, Carole ANTHEUNUS, Robert JOUX, Gérard GIRAUD, Jean-Pierre LOREAU, Jean-Emmanuel GREGORIO, Jean-Marie MOUTTET, Gisèle BOURRY, Patrice COURTHIAL, Martine ROUVEYROL, Pierre MONTEILLET, Olivier DRAGON, Michèle ROCHE, Sandrine VARESCO, Pierre PILLET, Yves GENTIAL, Bernadette COURTHIAL,

**Sauf,**

Chislaine BARDE, pouvoir à Michel BAN

Catherine PALLIES, pouvoir à Pascal PERTUSA

Marie-José PERMINGEAT, pouvoir à Gérard COLOMBIER

Chantal COMBRISSE, excusée

Frédéric COLOMBANI, excusé

Marie-Thérèse DESPESSE, excusée

**N° 06 - BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROBATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLU –  
OUVERTURE A L'URBANISATION SOUS FORME D'ACTIVITES COMMERCIALES NORD OUEST DU ROND  
POINT DÉVIATION RD 538**

- Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2008, le Conseil Municipal a lancé la concertation et prescrit la révision simplifiée du PLU de CHABEUIL afin de permettre l'extension de la zone d'activités sous la forme de l'implantation d'un magasin de vente de produits issus de l'agriculture biologique.
- Il rappelle que la concertation préalable a été conduite selon les modalités suivantes :
  - La délibération a été affichée en mairie pendant toute la durée des études nécessaires et jusqu'au premier jour de l'enquête publique.
  - Des panneaux d'information présentant le projet ont été affichés au service urbanisme de la mairie sur la même période.
  - Des articles sont parus dans le bulletin municipal des mois de mars et de juin en vue de signaler notamment l'objet des révisions simplifiées, la réunion publique de concertation et les dates de l'enquête publique.
  - Ces articles sont également parus sur le site Internet de la commune.
  - Une réunion publique avec la population a eu lieu le 16 mars 2009 en présence de M. le Maire et du bureau d'étude BEAUR en charge du dossier et d'une dizaine de personnes laquelle a fait l'objet d'un compte rendu dans l'édition du Dauphiné Libéré du 28 mars 2009.
  - Des moyens ont été offerts au public pour s'exprimer et engager le débat.
  - Ainsi un registre d'observations a été mis à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture. M. l'adjoint délégué à l'urbanisme s'est tenu à la disposition du public lors de sa permanence hebdomadaire durant toute la période de concertation. Enfin, chacun pouvait s'adresser à Monsieur le Maire par lettre à ce sujet

Néanmoins cette concertation n'a suscité aucune observation de la population.



- Il expose que le projet de révision simplifiée du P.L.U. a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 10 Mars 2009, et a reçu l'avis favorable de tous les participants,
- Il rappelle que ce projet réduisant une zone agricole était soumis à l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et à l'accord de Monsieur le Préfet du département de la Drôme pris après avis de la commission de sites,
- Qu'il a été soumis à enquête publique du 8 juin 2009 au 10 juillet 2009. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 23 juillet 2009.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL :

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-19, L.123-13, R. 123-21-1,
- VU la délibération du **2 décembre 2008** prescrivant la révision simplifiée du PLU et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté municipal n°2009-25 en date du **12 mai 2009** soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du P.L.U.,
- VU l'avis favorable de l'INAO en date du 4 juin 2009
- VU l'arrêté n°09-3567 daté du 27 juillet 2009 de Monsieur le Préfet du Département de la Drôme portant dérogation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme et accordant l'ouverture à l'urbanisation du terrain concerné par le projet de révision.
- VU le rapport de l'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 23 juillet 2009,

Considérant que le projet de révision simplifié du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

#### Après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **TIRE** le bilan de la concertation préalable qui n'ayant suscité aucune remarque n'a pas influencé le projet de révision simplifiée,
- **DECIDE** d'approuver la révision simplifiée du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente,
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département et le dossier sera tenu à la disposition du public,
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Affichage le

LE MAIRE,  
P.PERTUSA



en attente  
documents mairie  
(pub + affichage)  
le 2/10/09

date ok  
66

**DÉPARTEMENT  
DRÔME  
COMMUNE  
CHABEUIL**

*Convocation du 13/08/09*

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 26

Secrétaire de séance :  
Mme Annie VINCENT

**EXTRAIT REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 AOUT 2009**

L'an deux mille neuf, le vingt quatre août, à dix neuf heures, s'est réuni le Conseil Municipal de la commune de Chabeuil, sous la présidence de M. Pascal PERTUSA, Maire.

**Etaient Présents :**

Pascal PERTUSA - Maire -, Janine ALLONCLE, Max CANZIAN, Annie VINCENT, Michel BAN, Lysiane VIDANA, Gérard COLOMBIER, Carole ANTHEUNUS, Robert JOUX, Gérard GIRAUD, Jean-Pierre LOREAU, Jean-Emmanuel GREGORIO, Jean-Marie MOUTTET, Gisèle BOURRY, Patrice COURTHIAL, Martine ROUVEYROL, Pierre MONTEILLET, Olivier DRAGON, Michèle ROCHE, Sandrine VARESCO, Pierre PILLET, Yves GENTIAL, Bernadette COURTHIAL.

**Sauf,**

Ghislaine BARDE, pouvoir à Michel BAN  
Catherine PALLIES, pouvoir à Pascal PERTUSA  
Marie-José PERMINGEAT, pouvoir à Gérard COLOMBIER  
Chantal COMBRISSE, excusée  
Frédéric COLOMBANI, excusé  
Marie-Thérèse DESPESE, excusée

**N° 05 - BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROBATION DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU -  
AGRANDISSEMENT DE LA SCIERIE MICHELARD -**

- Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 2 décembre 2008, le Conseil Municipal a lancé la concertation et prescrit la révision simplifiée du PLU de CHABEUIL afin de permettre l'extension de la scierie Michelard.
- Il rappelle que la concertation préalable a été conduite selon les modalités suivantes :
  - La délibération a été affichée en mairie pendant toute la durée des études nécessaires et jusqu'au premier jour de l'enquête publique.
  - Des panneaux d'information présentant le projet ont été affichés au service urbanisme de la mairie sur la même période.
  - Des articles sont parus dans le bulletin municipal des mois de mars et de juin en vue de signaler notamment l'objet des révisions simplifiées, la réunion publique de concertation et les dates de l'enquête publique.
  - Ces articles sont également parus sur le site Internet de la commune.
  - Une réunion publique avec la population a eu lieu le 16 mars 2009 en présence de M. le Maire et du bureau d'étude BEAUR en charge du dossier et d'une dizaine de personnes laquelle a fait l'objet d'un compte rendu dans l'édition du Dauphiné Libéré du 28 mars 2009.
  - Des moyens ont été offerts au public pour s'exprimer et engager le débat.
  - Ainsi un registre d'observations a été mis à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture. M. l'adjoint délégué à l'urbanisme s'est tenu à la disposition du public lors de sa permanence hebdomadaire durant toute la période de concertation. Enfin, chacun pouvait s'adresser à Monsieur le Maire par lettre à ce sujet



Néanmoins cette concertation n'a suscité aucune observation de la population.

- Il expose que le projet de révision simplifiée du P.L.U. a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 10 Mars 2009, et a reçu l'avis favorable de tous les participants,
- Il rappelle que ce projet réduisant une zone agricole et naturelle était soumis à l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et à l'accord de Monsieur le Préfet du département de la Drôme pris après avis de la commission de sites,
- Qu'il a été soumis à enquête publique du 8 juin 2009 au 10 juillet 2009. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été remis le 23 juillet 2009.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL :**

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-19, L.123-13, R. 123-21-1,
- VU la délibération du **2 décembre 2008** prescrivant la révision simplifiée du PLU et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté municipal n°2009-25 en date du **12 mai 2009** soumettant à enquête publique le projet de révision simplifiée du P.L.U.,
- VU l'avis favorable de l'INAO en date du 4 juin 2009
- VU l'arrêté n°09-3567 daté du 27 juillet 2009 de Monsieur le Préfet du Département de la Drôme portant dérogation au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme et accordant l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par le projet de révision.
- VU le rapport de l'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 23 juillet 2009,

Considérant que le projet de révision simplifié du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

#### **Après en avoir délibéré, à l'unanimité**

- **TIRE** le bilan de la concertation préalable qui n'ayant suscité aucune remarque n'a pas influencé le projet de révision simplifiée,
- **DECIDE** d'approuver la révision simplifiée du P.L.U. telle qu'elle est annexée à la présente,
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département et le dossier sera tenu à la disposition du public,
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa transmission au Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications et après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Affichage le

LE MAIRE,  
P.PERTUSA



Fax reçu de : 8475792949

ENVIRONNEMENT



PRÉFECTURE DE LA DRÔME

Valenot, le 27 JUL 2009

DIRECTION DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES  
ET DE L'ENVIRONNEMENTBUREAU DE LA PROTECTION  
DE L'ENVIRONNEMENTAFFAIRES SUIVIES PAR :  
Marie Danièle COURTIAL & Olivier CHEVALIERTEL : 04 75 79 28 33  
FAX : 04 75 79 29 49

E-Mail: marie.danièle.courtial@drone.pref.gouv.fr

ARRÊTÉ n° 09-3567

Portant dérogation au titre de l'article L 122.2 du Code de l'Urbanisme  
Commune de CHABEUILLe Préfet de la Drôme  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L122.2;

VU la demande présentée par M. le Maire de Chabeuil afin d'ouvrir à l'urbanisation de zones naturelles, dans le cadre de procédures de révision de son plan local d'urbanisme,

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme du 16 mars 2009;

VU le rapport du Directeur départemental de l'Équipement du 13 mai 2009;

VU l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie en formation spécialisée des sites et paysages le 5 juin 2009;

CONSIDÉRANT que la demande d'ouverture à l'urbanisation, concerne :

- le reclassement de 1.8 ha en zone urbaine à vocation d'activités pour l'extension d'une entreprise combinant scierie et négoce de bois ;
- l'aménagement commercial des abords du giratoire de la RD 538 (0.2ha)
- le rattachement d'une parcelle bâtie à la zone urbaine des Bérards (0.3 ha)
- la suppression d'un espace boisé classé - Bois des Garennes - (0.25 ha)

CONSIDÉRANT que la demande de la commune de Chabeuil ne présente, pour les trois premiers secteurs cités, aucun enjeu important au niveau agricole, environnemental et ne porte pas atteinte à l'intérêt des communes environnantes et qu'en conséquence l'ouverture à l'urbanisation sollicitée doit être accordée à l'exception de la suppression de l'espace boisé classé en continuité des Garennes ;



CONSIDERANT, s'agissant du 4<sup>e</sup> secteur objet de la demande, que la parcelle s'inscrit en continuité du bois des Garennes, qu'elle constitue à ce titre un élément du paysage à conserver dans l'esprit défini par le PADD qui préconise la préservation du capital vert de Chabeuil et que sa suppression porterait atteinte à l'environnement,

SUR la proposition de Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture;

## ARRETE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La commune de Chabeuil est autorisée à ouvrir à l'urbanisation, conformément à sa demande, les secteurs suivants :

- reclassement de 1.8 ha en zone urbaine à vocation d'activités pour l'extension d'une entreprise combinant scierie et négoce de bois;
- poursuite de l'aménagement commercial des abords du giratoire de la RD 538 (0.2ha - entrée ouest de Chabeuil)
- le rattachement d'une parcelle bâtie à la zone urbaine des Bérards (0.3 ha).

La suppression d'un espace boisé classé - Bois des Garennes (0.25 ha) est refusée.

**ARTICLE 2** : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture. Un avis sera également publié dans un journal diffusé dans tout le département.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 4** : Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Drôme, M. le Directeur Départemental de l'Équipement et M. le Maire de Chabeuil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Valence, le 27 JUL 2009

Le Préfet

~~Le Sous-Préfet~~  
Denis GAUDIN

Pour copie conforme

L'Attaché Pr.

le Bureau,

G. CHEVALIER



**REUNION D'EXAMEN CONJOINT**  
**MARDI 10 MARS 2009 A 14 H 00 - COMPTE-RENDU**

**Présents :**

- Madame DEZ Anne, DDAF
- Monsieur QUEINEC Tanguy, DDE
- Monsieur CHARIGNON Pierre, Chambre d'agriculture
- Monsieur VALLON Bernard, Maire – Adjoint Montéliér
- Monsieur PERROT Bernard, Agriculteur
- Monsieur FAURE Thomas, Responsable Service Urbanisme Mairie Chabeuil
- Madame MARTHOURET Audrey, BEAUR

**Excusés :**

- Monsieur LACOSTE Philippe, Chambre d'Agriculture
- Monsieur GARAVEL, Chambre des Métiers
- Mme ROBIN Monique, C.C.I.

**Ordre du jour :**

- Recueil des avis des Personnes publiques associées sur les Révisions simplifiées

Les dossiers des quatre révisions simplifiées ont été adressés à l'ensemble des personnes invitées (Préfet, Conseil Régional, Conseil Général, CCI, CM, CA, communes limitrophes)

**▪ REVISION SIMPLIFIEE N°1 :**

**Extension de la scierie Michelard (classée en zone Nb au PLU)**

**Réduction de la zone agricole (0,38ha) de la zone naturelle (0,52ha)**

- **Avis de la DDE :** pas d'observation. M. QUEINEC rappelle que l'accord du préfet devra être obtenu après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
- **Avis de la Chambre d'agriculture :** pas d'observation
- **Avis de la DDAF :** Mme DEZ demande à la commune de préciser si l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est favorable. Lors de la réalisation du PLU la scierie avait été classée en zone Nb : l'assainissement n'avait donc pas été étudié. Le classement en zone Uic doit préciser le fonctionnement de l'assainissement.  
La commune doit se rapprocher du SPANC pour obtenir les résultats de 2007-2008.

**▪ REVISION SIMPLIFIEE N°2**

**Extension de la zoneUi pour l'implantation d'un groupement d'agriculteurs bio**

**Réduction de la zone agricole (0,2ha)**

- **Avis de la DDE :** sans observation
- **Avis de la DDAF :** Vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement autonome
- **Avis de la Chambre d'agriculture :** sans observation



- **REVISION SIMPLIFIEE N°3 :**

**Correction d'une erreur matérielle – Quartier Les Garennes**

**Réduction d'une zone naturelle et d'un Espace Boisé Classé**

- **Avis de la DDAF :** Mme DEZ n'estime pas qu'il s'agisse d'une erreur matérielle au vu de la photo aérienne. Le zonage du PLU pouvait correspondre à une volonté de protection. La cohérence dans le massif justifie ce classement en EBC. Le PADD annonce la protection des massifs forestiers notamment au quartier Les Garennes.  
Suite à la visite sur le site : Mme DEZ confirme que pour la DDAF il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.  
Mme DEZ propose à la commune de réaliser une révision simplifiée pour l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves nuisances. (cf art L123-13)
- **Avis de la DDE :** Cette erreur matérielle semble se justifier par l'absence de volonté des élus à réduire cette zone constructible.
- **Avis de la Chambre d'agriculture:** aucun avis
- **Le CRPF** devra être consulté.

- **REVISION SIMPLIFIEE N°4 :**

**Correction d'une erreur matérielle – Hameau des Bérards**

**Classement d'une habitation n'ayant pas de vocation agricole en zone urbaine**

- **Avis de la DDAF:** Mme DEZ précise que lors de la révision générale du POS en PLU : il y avait eu une volonté de gérer les constructions non agricoles : en les intégrant aux zones urbaines ou aux zones naturelles. Cette habitation n'étant pas agricole : elle doit être raccordée à la zone urbaine du hameau.
- **Avis de la Chambre d'agriculture:** l'intégration de cette parcelle bâtie au hameau n'a pas d'impact sur la zone agricole
- **Avis de la DDE :** actuellement au PLU, le hameau des Bérards est classé en zone UBa : assainissement autonome. La modification du PLU en cours, va classer la partie du hameau récemment raccordé au réseau en UB. La révision simplifiée du PLU devra donc annoncer que cette parcelle sera intégrée à la zone UB du hameau.

*Le présent compte-rendu est considéré comme accepté par le destinataire  
si aucune observation n'a été formulée dans le délai de 15 jours suivant la date de réception du document*

**TABEAU RECAPITULATIF DES AVIS DES PERSONNES CONSULTEES**  
**DANS LE CADRE DES QUATRE REVISIONS SIMPLIFIEES DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME DE CHABEUIL**

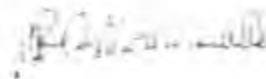
| <b>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</b>                              |  |  |   |   |  |   |
|--|--|--|---|---|--|---|
|  | <b>Convocation<br/>à la réunion<br/>d'examen<br/>conjoint<br/>(+dossiers<br/>des R.S.<br/>jointes)</b> | <b>Réunion<br/>conjointe<br/>des<br/>personnes<br/>associées<br/>du 10 mars<br/>2009</b> | <b>Révision<br/>Simplifiée<br/>n°1</b>  | <b>Révision<br/>Simplifiée<br/>n°2</b>  | <b>Révision<br/>Simplifiée n°3</b>   | <b>Révision<br/>Simplifiée<br/>n°4</b>  |
| Monsieur le Préfet<br>du Département<br>de la Drôme                        | Le 17/02/2009  | Représenté<br>par la DDE<br>et la DDA  | Confer avis<br>DDE et<br>DDAF<br>Inscrit au<br>compte<br>rendu de la<br>réunion<br>d'examen<br>conjoint | Confer avis<br>DDE et<br>DDAF<br>Inscrit au<br>compte<br>rendu de la<br>réunion<br>d'examen<br>conjoint | Confer avis<br>DDE et DDAF<br>Inscrit au<br>compte<br>rendu de la<br>réunion<br>d'examen<br>conjoint | Confer avis<br>DDE et<br>DDAF<br>Inscrit au<br>compte<br>rendu de la<br>réunion<br>d'examen<br>conjoint |
| Monsieur le<br>Président du<br>Conseil Régional                            | Le 17/02/2009  | absent   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable  | Réputé<br>favorable   |
| Monsieur le<br>Président du<br>conseil Général<br>de la Drôme              | Le 17/02/2009  | absent   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable  | Réputé<br>favorable   |
| Monsieur le<br>Président de la<br>chambre de<br>commerce et<br>d'industrie | Le 17/02/2009  | excusé   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable  | Réputé<br>favorable   |
| Monsieur le<br>Président de la<br>chambre<br>d'agriculture                 | Le 17/02/2009  | présent  | Avis<br>favorable   | Avis<br>favorable   | Sans avis  | Avis<br>favorable   |
| Monsieur le<br>Président de la<br>chambre des<br>métiers                   | Le 17/02/2009  | excusé   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable   | Réputé<br>favorable  | Réputé<br>favorable   |
| Monsieur le Maire<br>de la commune<br>de Montélier                         | Le 17/02/2009  | présent  | Avis<br>favorable   | Avis<br>favorable   | Avis<br>favorable  | Avis<br>favorable   |
| Direction<br>Départementale<br>de l'Equipement                             | Le 17/02/2009  | présent  | Avis<br>favorable   | Avis<br>favorable   | Avis<br>favorable  | Avis<br>favorable   |
| Direction<br>Départementale<br>de l'Agriculture et<br>de la Forêt          | Le 17/02/2009  | présent  | Avis<br>favorable<br>sous<br>réserve  | Avis<br>favorable<br>sous<br>réserve  | Avis<br>défavorable  | Avis<br>favorable   |



## AVIS NECESSAIRES POUR L'APPROBATION

|   |  |                    | Révision<br>Simplifiée<br>n°1 | Révision<br>Simplifiée<br>n°2 | Révision<br>Simplifiée n°3                       | Révision<br>Simplifiée<br>n°4 |
|---|--|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------|
| Monsieur le<br>président du Centre<br>Régional de la<br>Propriété Forestière<br>Rhône-Alpes | Avis nécessaire uniquement<br>dans le cas d'une réduction<br>d'un EBC  |                    |                               |                               | Avis<br>favorable par<br>lettre du<br>22/04/2009 |                               |
| Institut National des<br>Appellations<br>d'Origine  | Avis nécessaire<br>dans le cadre<br>l'A.O.C. picodon<br>(a.o.c.<br>concernant<br>l'ensemble du<br>département) | Avis en<br>attente |                               |                               |  |                               |

Valence, le



**COMMUNE DE : CHABEUIL**  
**MODIFICATION N°1 DU POS DU DEVENU PLU**

APPROBATION DE : LA MODIFICATION N° 1

Objet : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE

Nature et date de l'acte : Délibération du Conseil Municipal du 28 février 2008

Date de transmission au Préfet : 3 mars 2008

*Mesures de publicité :*

- . Affichage en mairie : 13 mars 2008
- . Insertion dans la presse : 13 mars 2008

*Contrôle de légalité*

- . Date de la lettre au maire :
- . Observations :

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b><i>Date à laquelle la délibération devient exécutoire</i></b> | <b>13 mars 2008</b> |
|--|---------------------|

Pour le Chef du Service Aménagement et Risques  
Le Responsable de l'Atelier d'Aménagement

- Subdivisionnaire de :
- SLV
- SAR / SAR/AA

Trésorier  
  
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU 28 FÉVRIER 2008**

L'an deux mille huit, le vingt huit février, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Janine Alloncle, première adjointe.

*Date de la convocation : 19/02/08*

*Nombre de conseillers en exercice : 29*

*Nombres de présents : 21*

*Nombre de membres excusés représentés : 00*

*Nombre de votants : 21*

**Présents** : Mme Janine Alloncle, M. André Jenin, M. Michel Ban, Mme Annie Vincent, M. Max Canzian, M. Daniel Rournéas, M. Gérard Colombier, M. Georges Métifiot, Mme Claire Bruyère, M. Robert Joux, Mme Chantal Combrisson, M. François Sausse, Mme Catherine Arquillière, Mme Lysiane Vidana, M. Olivier Dragon, Mme Ghislaine Barde, M. Yves Gential, M. Robert Colombani, Mme Gisèle Bourry, M. Noël Liotard, Mme Annette Donguy,

**Excusé** : M. Pascal Pertusa

**Absents** : M. Philippe Cathala, Mme Simone Lebrat, Mme Sandrine Pabion, Mme Sarah Barbour, M. Max Gay, Mme Sylvette Lemeur, Melle Françoise Méligon.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Annie Vincent est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

*Date d'affichage du compte rendu de séance : 06/03/2008.*

**N° 02 - APPROBATION DE LA PREMIÈRE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Michel Ban, le Rapporteur, expose que le projet de P.L.U. modifié a été soumis à enquête publique du 7 décembre 2007 au 14 janvier 2008 et que le rapport du commissaire enquêteur donne un avis favorable avec réserves et recommandations au projet de modification du P.L.U.

Le Rapporteur :

Précise que :

- les réserves émises par le commissaire enquêteur, dans son rapport d'enquête, nécessitent d'être levées de même que certaines de ses observations,
- suite à la notification du dossier aux personnes prévues à l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme, des remarques ont été faites au sujet du contenu du dossier,
- certaines remarques formulées lors de l'enquête méritent d'être prises en compte.

Propose que pour tenir compte de ces réserves, les corrections suivantes soient apportées au dossier de modification du P.L.U. :

**Secteur de la Barulière**

L'extension de l'emplacement réservé n°12 pour la création d'une voie nouvelle est supprimée.

**Quartier les Martins**

La marge de recul des constructions fixée à 100 mètres de l'axe de la LACRA (RN7/E713) est maintenue.



**Secteur des Gouvernaux**

La marge de recul des constructions fixée à 50 mètres de l'axe de la R.D.538 est maintenue.

**Secteur de la Grue**

La suppression de la règle de l'alignement au secteur de la Grue sera compensée par un traitement paysager de l'espace situé entre la déviation de la RD538 et l'urbanisation, lequel sera intégré dans le plan de composition du lotissement communal de la Zone d'Activités de la Grue.

**Ouvertures à l'urbanisation des secteurs de la Trésorerie et de Parlanges**

Les éléments relatifs à la protection contre le bruit de ces secteurs sont rappelés dans le Plan Local d'Urbanisme lequel a été mis à jour le 7 janvier 2008 pour prendre en compte le nouveau plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

**Divers**

Les erreurs matérielles relevées lors de l'enquête sont corrigées. Le schéma type de lotissement est supprimé des orientations d'aménagement et la notice explicative jointe au dossier précise les raisons pour lesquelles ces modifications sont apportées au P.L.U.

**Liaison RD 200 (route de Beaumont Les Valence) / RD236 (route de Malissard)**

A la demande du Conseil Général de la Drôme, il est créé un emplacement réservé pour réaliser la liaison entre les RD200 et la RD236 afin de rabattre cette dernière vers le rond point de la RD538.

**Le Conseil Municipal :**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13, R. 123-19, R.123-24 et R. 123-25,

VU la délibération du 19/12/05, approuvant le P.L.U.,

VU l'arrêté municipal n° 71 en date du 14/11/07 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du P.L.U.,

VU les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu l'avis de la Commission Voirie Urbanisme en date du 25 février 2008,

**CONSIDÉRANT** que les avis formulés par les personnes ayant reçu notification du projet de modification, nécessitent d'apporter quelques ajustements au dossier.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**DECIDE** d'approuver la modification du P.L.U. en intégrant les corrections proposées par le Rapporteur,

**DIT** que le dossier de « Modification n° 1 du P.L.U. » est annexé à la présente,

**DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R-123-24 et R-123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal régional ou local diffusé dans le département,

**DIT**, que conformément à l'article R-123-25 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Chabeuil aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture,

**DIT** que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du P.L.U. ne seront exécutoires qu'après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (1<sup>er</sup> jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

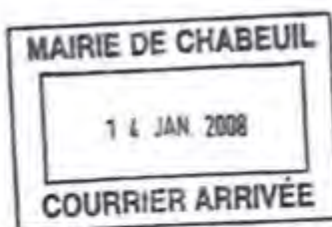
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Janine ALLONCLE

1<sup>ère</sup> Adjointe







## ARRETE PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHABEUIL

*Le Maire de la Commune de CHABEUIL (Drôme),*

*VU les articles L 147-1 et R 123-22 du Code de l'Urbanisme relatifs au plan d'exposition au bruit des aérodromes et à la mise à jour des documents d'urbanisme ;*

*VU la délibération du Conseil Municipal de Chabeuil du 19 Décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses modifications ultérieures ;*

*VU l'arrêté préfectoral n° 07-819 en date du 26 Février 2007 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Valence-Chabeuil ;*

*VU la lettre de Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement du 14 Décembre 2007 transmettant ledit arrêté préfectoral à Monsieur le Maire de Chabeuil ;*

### ARRETE

#### ARTICLE 1. –

Est mis à jour le Plan Local d'Urbanisme de La Commune de Chabeuil à la date du présent arrêté. A cet effet, est annexé au document d'urbanisme applicable à ce jour, le plan d'exposition au bruit comprenant un rapport de présentation et une carte au 1/25000.

#### ARTICLE 2. –

Les documents de la mise à jour sont tenus à la disposition du public, à la Mairie et en Préfecture.

#### ARTICLE 3. –

Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

#### ARTICLE 4. –

Copie de cet arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet et à la Direction Départementale de l'Équipement.

FAIT A CHABEUIL, le 7 Janvier 2008

Le Maire

Pascal PERTUSA



Certifié exécutoire compte tenu :  
de la date de dépôt à la Préfecture le : 10-01-2008  
de la publication le : 15-01-2008  
Fait à Chabeuil, le : 15-01-2008

Le Maire  
Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué

Michel BAN



**COMMUNE DE CHABEUIL**

**RECTIFICATION DU REGLEMENT DU PLU  
APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2005, SUITE  
A UNE ERREUR MATERIELLE**

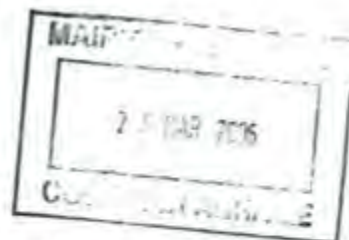
- **délibération du conseil municipal du 20 mars 2006**
- **nouvelles pages 21 et 22 du règlement dûment rectifiées**



**ORIGINAL**

**Chabeuil**

ENTRE RHÔNE ET VERCORS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU 20 MARS 2006**

L'an deux mille six, le vingt mars, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Prousa, Maire.

*Date de la convocation : 13.03.06*

*Nombre de conseillers en exercice : 29*

*Nombres de présents : 21*

*Nombre de membres excusés représentés : 03*

*Nombre de votants : 24*

**Présents** : Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Mme Annie Vincent, MM. Max Canzian, Philippe Cathala, Gérard Colombier, Mmes Simone Lebrat, Claire Bruyère M. Robert Joux, Mmes Chantal Combrisson, Catherine Arquillière, Lysiane Vidana, M. Olivier Dragon, Mme Ghislaine Barde, MM. Yves Gentil, Melle Françoise Mélignon, Mme Gisèle Bourry, M. Noël Liotard, Mme Annette Donguy

**Excusés représentés par pouvoir** : M. Daniel Rouméas représenté par M. G. Colombier, M. Georges Métifiot représenté par M. Michel Ban, M. Robert Colombani représenté par M. Ghislaine Barde

**Excusé** : M. François Sausse

**Absents** : Mme Sandrine Pabion, Melle Sarah Barbour M. Max Gay, Mme Sylvette Lemeur

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Annie Vincent est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

*Date d'affichage du compte rendu de séance : 28.03.06*

**N° 12 : RECTIFICATION DU REGLEMENT DU P.L.U APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2005 SUITE A UNE ERREUR MATERIELLE**

Le Maire indique à l'Assemblée qu'à la suite d'une erreur matérielle de transcription informatique intervenue lors de la reproduction du règlement du PLU, le document validé par le Conseil Municipal du 19 décembre 2005 et déposé en Préfecture le 28 décembre 2005 est erroné.

Cette erreur a été constatée par le service administratif de la ville et reconnue par le Cabinet chargé de la révision du PLU qui a fourni les dossiers correspondants. Elle porte sur l'omission des phrases suivantes :

- A l'article UB7 – parmi les exceptions : « Elles concernent des équipements publics »
- A l'article UB10 « A l'exception des équipements publics, la hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4,50 mètres ».

Le Maire précise à l'assemblée qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle, ces deux phrases étant bien intégrées dans le règlement joint au dossier présenté au conseil municipal le 19 janvier 2005 lors de l'arrêt du projet du PLU. Ce même règlement ayant d'ailleurs été dûment paraphé par le commissaire enquêteur – et inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

De plus, aucune remarque particulière n'a été faite sur ces points ni lors de l'enquête publique ni par le Commissaire Enquêteur.

Le Maire demande alors à l'Assemblée de la reconnaître et d'en approuver la rectification en rajoutant les parties manquantes comme suit :

- **Page 21 du règlement** : à l'article UB7 – parmi les exceptions :

*Elles concernent des équipements publics*

- **Page 22 du règlement** : à l'article UB10

*A l'exception des équipements publics, la hauteur maximum sur limites séparatives est limitée à 4.50 mètres.*

Le Conseil Municipal, par 23 voix pour et une abstention (F. Méjigon)

Vu le PLU approuvé le 19 décembre 2005,

Vu le dossier de projet de PLU validé par le conseil municipal du 19 janvier 2005 et son règlement,

Vu le courrier établi par le Cabinet chargé de l'instruction de la révision du PLU de la commune de Chabeuil

**RECONNAIT** qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la rédaction finale du projet de PLU, au niveau des pages 21 et 22 du règlement

**PREND ACTE** de la rectification apportée au niveau des pages 21 et 22 du règlement du PLU

**INDIQUE** que le règlement rectifié en ses pages 21 et 22 remplacera le règlement joint au dossier transmis en Préfecture le 28 décembre 2005

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet pendant un mois d'un affichage en Mairie et d'une publication dans un journal diffusé dans le Département

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE  
P. PERTUSA





- 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.

#### **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.

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

- Non réglementée.

## ARTICLE U.B 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

## 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.

## ARTICLE U.B 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.



**COMMUNE DE CHABEUIL**  
**APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**OBJET : CARACTERE EXECUTOIRE DE L'ACTE**

- Nature et date de l'acte : **Délibération du Conseil Municipal du 19-12-2005**
- Date de transmission au Préfet : **28-12-2005**
- Mesures de publicité :
  - a) **Affichage en Mairie : du 28-12-2005 au 30-01-2006**
  - b) **Insertion dans la presse : 05-01-2006 – Dauphiné Libéré rubrique « annonces légales »**
- Contrôle de légalité :

**Aucune observation**
- Commune couverte par un schéma de cohérence territoriale :

**NON**
- Date à laquelle la délibération devient opposable aux tiers : **05-01-2006**
- Date à laquelle la délibération devient exécutoire : **28-01-2006**



**LE MAIRE,**

**P. PERTUSA**

Pour le Maire  
L'Adjoint Délégué

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**SEANCE DU 25 OCTOBRE 2001**

L'an deux mille un, le vingt cinq octobre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

**Présents :** Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Mme Annie Vincent, MM. Max Canzian, Philippe Cathala, Claude Malin, Daniel Rouméas, Mme Simone Lebrat, MM. Gérard Colombier, Robert Joux, , Mme Chantal Combrisson, M. François Sausse, Mme Lysiane Vidana, M. Olivier Dragon, Mme Sandrine Chevalier, Melle Sarah de Wreden, M. Max Gay, Mme Ghislaine Barde, MM. Yves Gential, Robert Colombani, Melle Françoise Mélignon

**Excusés représentés :** M. Georges Métifiot représenté par M. Michel Ban  
Mme Claire Bruyère représentée par Mme Annie Vincent  
Mme Catherine Arquillière représentée par M. André Jenin  
Mme Danièle Juston représentée par M. Max Canzian

**Absentes :** Mmes Christine Mihajlovic, Sylvette Lemeur

**Secrétaire de séance :** Melle Sarah De Wreden

Nombre de Conseillers en exercice : 29  
Date de la convocation : 16 octobre 2001  
Date d'affichage : 2 novembre 2001

N° 13

**OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire expose au Conseil Municipal que la révision de l'ancien P.O.S en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est rendue nécessaire en raison de la forte évolution de la Commune.

Considérant que l'établissement d'un P.L.U. aurait un intérêt évident pour une gestion du développement durable de la Commune.

Considérant que le P.O.S. a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15.12.1993 ;

- qu'il y a lieu de mettre en révision le nouveau plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles R 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- qu'il y aura lieu de fixer les modalités d'association des services de l'Etat à l'élaboration de la révision du plan local d'urbanisme, conformément à l'article L 123.7 du Code de l'Urbanisme
- qu'il y a lieu conformément à l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme de préciser les modalités de concertation.

.../...



Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**DECIDE :**

1 - de prescrire la révision du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L 123.6 à L 123.12 du Code de l'Urbanisme

2 - de lancer la concertation prévue à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme qui revêtira la forme suivante :

**Moyens d'information :**

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- article spécial dans la presse locale
- articles dans le bulletin municipal
- réunion publique avec la population

**Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat**

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- des permanences seront tenues en Mairie par le Maire, l'Adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent "l'arrêt du projet de PLU" par le Conseil Municipal
- possibilité d'écrire au Maire

La Municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire

Cette concertation se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de P.L.U. à l'issue duquel le Conseil Municipal en tirera le bilan par la même délibération

3 - qu'un débat aura lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable conformément aux articles L 123-9 et L 123.1 au plus tard deux mois avant l'examen du projet de P.L.U.

4 - de demander, conformément à l'article L 121.2 du code de l'urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la Commune pour assurer la conduite de la procédure de révision du P.L.U. et de donner tous pouvoirs au Maire pour choisir les organismes chargés de la révision du P.L.U.

5 - de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaires à l'élaboration de la révision du P.L.U.

6 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la Commune correspondant à l'élaboration du P.L.U.

7 - d'inscrire les crédits destinés au financement des dépenses afférentes au budget de l'exercice considéré

Conformément à l'article L 123.6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre de l'Agriculture,
- aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains ?
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés
- au président de l'E.P.E.C.I. chargé de la gestion du schéma de cohérence territoriale (S.C.T.)
- aux Maires des Communes limitrophes

Conformément aux articles R 123.24 et R 123.25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département

Il sera, en outre, publié dans un recueil des actes administratifs visé à l'article R 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE  
Pascal PERTUSA





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2003**

L'an deux mille trois, le vingt quatre novembre, à dix neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

*Date de la convocation : 13/11/03*

*Nombre de conseillers en exercice : 29*

*Nombres de présents : 22*

*Nombre de membres excusés représentés : 03*

*Nombre de votants : 25*

**Présents** : Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Mme Annie Vincent, MM. Max Canzian, Philippe Cathala, Claude Malin, Daniel Rouméas, Mme Simone Lebrat, MM. Gérard Colombier, Robert Jo ux, Mme Chantal Combrisson, M. François Sausse, Mmes Catherine Arquillière, Lysiane Vidana, M. Olivier Dragon, Mme Sandrine Pabion, M. Max Gay, Mme Ghislaine Barde, M. Yves Gential, Mme Gisèle Bourry.

**Excusés représentés par pouvoir** : M. Georges Métifiot représenté par M. Gérard Colombier, Mme Claire Bruyère représentée par Mme Chantal Combrisson, M. Robert Colombani représenté par Mme Ghislaine Barde

**Absentes** : Mme Danièle Juston, Melle Sarah De Wreden, Mme Sylvette Lemeur, Melle Françoise Méligon,

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Annie Vincent est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

*Date d'affichage du compte rendu de séance : 02/12/03*

---

**N° 15 – ELABORATION DU PLU- DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

Le Maire informe l'Assemblée des termes de l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme qui prévoit « qu'un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientation générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD) au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme » et précise que ce débat ne donnera pas lieu à vote.

Puis il rappelle qu'une réunion privée du Conseil Municipal a eu lieu le 21 mai 2003. Au cours de cette réunion, Monsieur Roche, du Cabinet Thiébault chargé de réaliser les études nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme, a présenté l'analyse diagnostic effectuée sur la Commune.

Le Maire expose alors à l'Assemblée les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui sont :

- *Dispositions intercommunales* : pas de SCOT(schéma de cohérence territoriale) défini à ce jour sur le secteur
- *Maîtrise du rythme de développement à Chabeuil* : la collectivité, dans son nouveau projet d'urbanisme, souhaite maîtriser le rythme de développement d'ici à 2015 à 1,5% par an
- *Etablissement d'une politique globale et cohérente du logement* : 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
- *Imaginer l'évolution de la vie économique dans le cadre d'une stratégie d'ensemble* : le projet pour Chabeuil est de réduire progressivement le déficit d'emplois sur la commune et la dépendance économique vis à vis des pôles extérieurs

- *Renforcer la notion de centralité à Chabeuil* par le maintien de :
  - l'attraction, l'animation et la vie sociale du centre,
  - la diversification des liaisons entre le centre et les quartiers
  - la diversification des activités
  - la notion de centralité avec une utilisation optimum des terrains fonciers encore libres
- *protéger efficacement les zones naturelles et les sites sensibles* par la préservation des entités agricoles homogènes et la protection des sites sensibles aux risques naturels et des zones naturelles boisées

Le débat porte sur ces différents points.

Le Conseil Municipal

**ATTESTE** de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

LE MAIRE  
P.PERTUSA



Recevable le 10/07/11



L'an deux mille cinq, le dix neuf janvier, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

*Date de la convocation : 12/01/05*

*Nombre de conseillers en exercice : 29*

*Nombres de présents : 21*

*Nombre de membres excusés représentés : 05*

*Nombre de votants : 26*

**Présents** : Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Mme Annie Vincent, MM. Philippe Cathala, Daniel Rouméas, Gérard Colombier, Mme Simone Lebrat, M. Robert Joux, Mme Chantal Combrisson, M. François Sausse, Mmes Catherine Arquillière, Lysiane Vidana, MM. Olivier Dragon, Noël Liotard, Mme Ghislaine Barde, MM. Yves Gential, Robert Colombani, Mmes Gisèle Bourry, Annette Donguy

**Excusés représentés par pouvoir** : M. Max Canzian représenté par M. Michel Ban, M. Georges Métifiot représenté par Mme Annie Vincent, Mme Claire Bruyère représentée par Mme Annette Donguy, M. Max Gay représenté par Mme Ghislaine Barde, Melle Françoise Méligon représentée par M. Yves Gential

**Absentes** : Mme Sandrine Pabion, Melle Sarah De Wreden, Mme Sylvette Lemeur,

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Annie Vincent est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

*Date d'affichage du compte rendu de séance : 27/01/05*

## N° 01 : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET P.L.U

Le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du P.L.U a été élaborée et à quelle étape de la procédure le projet se situe. Il présente le projet de révision du P.L.U

Vu la délibération en date du 25 octobre 2001, prescrivant la révision du P.L.U et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Vu le déroulement de la concertation ci-dessous détaillé :

### - **moyens d'information utilisés :**

- Affichage de la délibération du 25/10/2001 pendant toute la durée des études
- Information dans le journal Dauphiné Libéré du 10/12/2001
- Articles dans les bulletins municipaux des mois de novembre 2003 (n° 28) et mai 2004 (n° 34)
- Réunion publique avec la population organisée le 12 mai 2004 avec une information préalable parue dans le Dauphiné Libéré des 5 ; 6 ; 8 et 9 mai 2004

### - **moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**

- Un registre a été mis à disposition du public en mairie tout au long de la procédure
- Des permanences ont été tenues en Mairie par M. le Maire et Michel Ban, Adjoint délégué à l'urbanisme pendant toute la période de la procédure et durant le mois précédant l'arrêt du projet du PLU
- Possibilité d'écrire au Maire



- **débat au sein du Conseil Municipal** : dans le cadre de la révision du P.L.U, un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a eu lieu lors de la séance du 24/11/2003

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions particulières d'aménagement et projet urbain, le règlement et ses documents graphiques associés et les annexes ;

Considérant que le projet de révision du P.L.U est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

Considérant qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'a été relevée

**TIRE** le bilan de la concertation préalable, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure

**ARRETE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chabeuil tel qu'il est annexé à la présente délibération

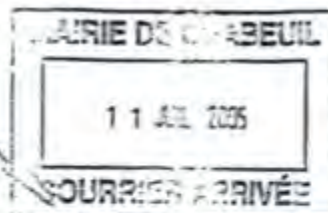
**PRECISE** que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques et organismes prévus par le Code de l'Urbanisme

**INDIQUE** que la délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE  
P.PERTUSA





RECU  
05.07.05  
PRF 26

**ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU  
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET LE  
ZONAGE ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE CHABEUIL**

**Le Maire de la Commune de CHABEUIL (Drôme),**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-10 et R 123-19 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2224.10 ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et le décret modifié n° 85-453 du 23 Avril 1985 ;

Vu la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 ;

Vu le décret n° 94-469 du 3 Juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 Octobre 2001 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Janvier 2005 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à l'enquête publique et comprenant le zonage assainissement ;

Vu l'ordonnance en date du 20 Juin 2005 de M. le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE désignant M. Yves HODOT, Géomètre expert DPLG, demeurant 23, rue Baudelaire 26000 VALENCE, en qualité de Commissaire-Enquêteur,

**A R R E T E**

**ARTICLE 1. :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de zonage d'assainissement de la Commune de CHABEUIL pour une durée de 33 jours, à compter du 22 Août 2005 jusqu'au 23 Septembre 2005 inclus.

**ARTICLE 2. :**

Monsieur Yves HODOT, exerçant la profession de Géomètre expert DPLG, demeurant 23, rue Baudelaire 26000 VALENCE a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.

.../...



### ARTICLE 3. :

Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme comprenant le zonage assainissement seront tenues en Mairie de CHABEUIL à la disposition des intéressés pendant toute cette période, aux jours habituels d'ouverture de la Mairie de 8 heures 30 à 16 heures 15.

### ARTICLE 4. :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur sera ouvert par le Maire le 22 Août 2005 et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront ainsi les adresser par écrit en Mairie de CHABEUIL, au Commissaire-enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

### ARTICLE 5. :

Les lundi 22 Août 2005, mardi 13 Septembre 2005, vendredi 23 Septembre 2005, de 9 heures à 12 heures, le Commissaire-enquêteur recevra à la Mairie les déclarations des habitants et intéressés.

### ARTICLE 6. :

Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département quinze (15) jours avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les huit (8) premiers jours de celle-ci.

Avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en Mairie.

### ARTICLE 7. :

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le Commissaire-enquêteur. Celui-ci examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettre l'ensemble de ces pièces au Maire dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le Maire communiquera copie du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur au Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie.



FAIT A CHABEUIL, le 4 Juillet 2005

LE MAIRE,  
P. PERTUSA



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 DECEMBRE 2005

L'an deux mille cinq, le dix neuf décembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

Date de la convocation : 13.12.05

Nombre de conseillers en exercice : 29

L'an deux mille cinq, le dix neuf décembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

Date de la convocation : 13 décembre 2005

| Nombre de conseillers en exercice : 29 |          |           |
|--|----------|-----------|
| questions                              | n° 1 à 3 | n° 4 à 13 |
| Présents                               | 21       | 23        |
| Excusés représentés                    | 4        | 3         |
| Votants                                | 25       | 26        |

**Présents** : Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Philippe Cathala, Daniel Rouméas, Gérard Colombier, Georges Métifiot, Mme Simone Lebrat, Claire Bruyère, Mme Chantal Combrisson (à partir de la question n° 4), M. François Sausse, Mmes Catherine Arquillière, Lysiane Vidana, M. Olivier Dragon, M. Max Gay, Mme Ghislaine Barde, M. Yves Gentil, M. Robert Colombani (à partir de la question n° 4), Melle Françoise Méligon, Mme Gisèle Bourry, M. Noël Liotard, Mme Annette Donguy

**Excusés représentés par pouvoir** : Mme Annie Vincent représentée par Mme Janine Alloncle, M. Max Canzian représenté par M. Ban, M. Robert Joux représenté par M. André Jenin, M. Robert Colombani représenté par Mme Ghislaine Barde pour les questions n° 1 à 3.

**Absentes** : Mme Chantal Combrisson pour les questions n° 1 à 3, Mme Sandrine Pabion, Mme Sarah Barbour, Mme Sylvette Lemeur

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Janine Alloncle est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Date d'affichage du compte rendu de séance : 27/12/05

### N° 08 : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123.10 et R 123.19,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2224.10,

Vu la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,

Vu le décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées,

Vu la délibération en date du 25/10/01 prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de concertation en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2003 portant sur l'élaboration du PLU et attestant la tenue d'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/01/05 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,



Vu l'arrêté du maire en date du 04/07/05 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal et comprenant les avis des personnes publiques associées ainsi que le ~~Zonage~~ Assainissement,

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que certaines modifications ou corrections résultant :

- des avis des personnes publiques associées,
- des résultats de l'enquête publique : conclusions du commissaire enquêteur et souhaits exprimés lors de l'enquête par le public,
- des changements souhaités par la commune pour tenir compte de l'incidence des modifications précitées,

paraissent nécessaires à la commune,

Considérant que ces changements ont été présentés aux personnes publiques lors d'une réunion qui s'est tenue le 9 novembre 2005,

Considérant que ces modifications ou corrections ne remettent pas en cause l'économie générale du document, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique,

Considérant que le projet de révision du P.L.U., ainsi modifié et présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 25 voix pour, 1 abstention (Françoise Méligon)

- **DECIDE** de modifier le projet de PLU soumis à l'enquête publique sur les points suivants :

**Le site des ENFERS** – suite au refus de la Commission des Sites et de Monsieur le Préfet de la Drôme d'accepter la proposition de la Commune de Chabeuil, une zone de protection (N) est proposée ménageant ainsi l'avenir.

**Validation des autres sites par Monsieur le Préfet** : zone d'habitat (Les Flandennes Nord, les Teypes, Parlanges Est, les Bérards et les Faucons), et zones d'activités (les Gouvernaux, les Barachines, les Fontaines, les Martins ; l'aérodrome et les installations militaires).

#### **Le zonage**

- . Quartier Saint Pierre : zone A au lieu de N – reprise siège d'exploitation
- . Maison de l'Enfance : UB au lieu de IAUa
- . Parlanges : UB au lieu de UBa (assainissement collectif en 2006)
- . Secteurs Nb pour la gestion des activités existantes
- . Mise au point emplacements réservés (numérotation)
- . Carrière : trame modifiée (suppression côté Nord, ajout Sud)
- . Les Enfers : zone N inconstructible
- . Les Bérards : rectification d'une erreur matérielle UA au lieu de UBa (propriété communale)
- . Les espaces boisés classés pour les haies liées au remembrement

#### **Le règlement**

- . Mises au point pour l'article N2 et secteur Nb (activités)
- . Articles UB1 et 2 et UI 1 et 2 pour les activités soumises à autorisation ou à déclaration
- . L'implantation des ouvrages techniques possibles dans une bande de 0 à 5 mètres
- . Dispositions générales : crue de référence de la VEORE en attente du P.P.R. inondations
- . Correction des articles ayant changé d'appellation (exemples N1 <sup>TM</sup> UB1  
Nm <sup>TM</sup> UBm militaires)

. Article 13 zone d'activités des Gouvernaux : glacis engazonné entre la déviation et les bâtiments d'activités

**Les risques d'inondation de la VEORE notamment** – maintien du P.L.U. en attendant le P.P.R. (qui sera une servitude et s'imposera au P.L.U.)

Une disposition préventive : site des Flandennes Sud en zone AU (stricte) au lieu de AUa pour ne pas prendre des risques en phase intermédiaire et couloir de 50 mètres au Sud de la déviation.

**Logements locatifs sociaux** – emplacement réservé à bien séparé des autres réserves pour équipements publics, voiries....L'emplacement réservé pour logements locatifs aidés constitue une servitude et ne peut actuellement être noté qu'en zone urbaine.

**ZNIEFF** (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) mise à jour avec les ZNIEF De Gachet, de l'aérodrome et du Bois des Pauvres

**Aire d'accueil des gens du voyage** : le site serait réservé « aux itinérants effectuant des séjours de courte durée ».

- **DECIDE** d'approuver le PLU incluant les modifications précitées, tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **INDIQUE** que la présente délibération sera exécutoire :
  - dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications,
  - après accomplissement des mesures de publicité

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE  
P.PERTUSA





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 19 DECEMBRE 2005**

L'an deux mille cinq, le dix neuf décembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

*Date de la convocation : 13.12.05*

*Nombre de conseillers en exercice : 29*

L'an deux mille cinq, le dix neuf décembre, à dix neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal Pertusa, Maire.

*Date de la convocation : 13 décembre 2005*

| <i>Nombre de conseillers en exercice : 29</i> |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| <i>questions</i>                              | <i>n° 1 à 3</i> | <i>n° 4 à 13</i> |
| <i>Présents</i>                               | <i>21</i>       | <i>23</i>        |
| <i>Excusés représentés</i>                    | <i>4</i>        | <i>3</i>         |
| <i>Votants</i>                                | <i>25</i>       | <i>26</i>        |

**Présents** : Mme Janine Alloncle, MM. André Jenin, Michel Ban, Philippe Cathala, Daniel Rouméas, Gérard Colombier, Georges Métifiot, Mme Simone Lebrat, Claire Bruyère, Mme Chantal Combrisson (à partir de la question n° 4), M.François Sausse, Mmes Catherine Arquillière, Lysiane Vidana, M.Olivier Dragon, M. Max Gay, Mme Ghislaine Barde, M.Yves Gentil, M. Robert Colombani (à partir de la question n° 4), Melle Françoise Méligon, Mme Gisèle Bourry, M.Noël Liotard, Mme Annette Donguy

**Excusés représentés par pouvoir** : Mme Annie Vincent représentée par Mme Janine Alloncle, M. Max Canzian représenté par M.Ban, M. Robert Joux représenté par M. André Jenin, M.Robert Colombani représenté par Mme Ghislaine Barde pour les questions n° 1 à 3.

**Absentes** : Mme Chantal Combrisson pour les questions n° 1 à 3, Mme Sandrine Pabion, Mme Sarah Barbour, Mme Sylvette Lemeur

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Janine Alloncle est nommée secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

*Date d'affichage du compte rendu de séance : 27/12/05*

**N° 9 : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHABEUIL**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L 2122-22-15° ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;  
Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19/12/05 ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 06/04/2001 modifiée par les délibérations des 10/10/02, 23/06/03 et 20/12/04, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;  
Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption simple, sur les secteurs du territoire communal lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;  
Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;  
Après en avoir délibéré ;

Le conseil municipal, à l'unanimité

**DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone UA, UB, UL, AU, AUi, AUa, AUai du PLU et dont le périmètre est précisé au plan ci-annexé.

**RAPPELLE** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme

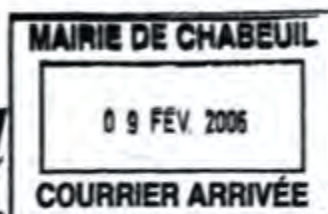
**DIT** qu'un registre dans lequel seront inscrits toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE MAIRE  
P.PERTUSA







ARRETE DU MAIRE N° 2006-108

**PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHABEUIL**

VU les articles R 211.1 à R 211.8 du Code de l'Urbanisme concernant les Droits de Prémption Urbain,

VU la délibération du Conseil Municipal approuvant la révision du P.L.U. en date du 19 Décembre 2005, et instituant un droit de préemption urbain sur les zones UA – UB – UI – AU – AU<sub>i</sub> – AU<sub>a</sub> – AU<sub>ai</sub>,

VU le plan ci-annexé, délimitant le droit de préemption urbain,

**A R R E T E**

**Article 1. :** Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHABEUIL est mis à jour à la date du présent arrêté.  
A cet effet est reporté sur le plan ci-joint à annexer au P.L.U., le périmètre du droit de préemption urbain.

**Article 2. :** La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la Mairie.

**Article 3. :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.


**Article 4. :** Copie de cet arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Drôme.

Fait à CHABEUIL, le 2 Février 2006



P/LE MAIRE,  
L'ADJOINT DELEGUE,

M. BAN







# Chambre de Métiers de la Drôme

## Romans

Créée par Décret Ministériel du 12 Mai 1938

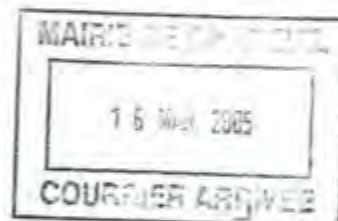
Adresser la correspondance  
à M. le Président

- Secrétariat Général
- Service d'Animation Economique
- Formation Professionnelle/Apprentissage
- Centre de formalités des entreprises/RM

JF

Romans, le 15 MARS 2005

Monsieur le Maire  
HOTEL DE VILLE  
1, place Genissieu  
BP63  
26120 CHABEUIL



*Affaire suivie par Jean FREYDRICH*

Monsieur le Maire,

L'étude du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune n'appelle aucune remarque particulière de ma part.

J'ai pris note avec intérêt de votre volonté de créer les conditions favorables pour accueillir tous types d'activités (commerces, artisanats,...) afin de réduire le déficit d'emplois sur CHABEUIL et sa dépendance économique vis-à-vis des pôles extérieurs que sont VALENCE et sa première couronne.

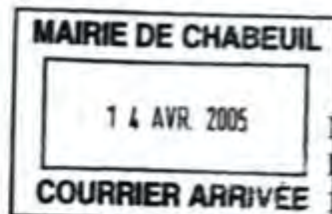
Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président  
et par délégation  
Le Président,



LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Secrétaire Général,  
J.-C. TALAMONI



Monsieur le Maire  
Hôtel-de-Ville  
1, Place Génissieu  
26120 CHABEUIL

Valence, le 12 Avril 2005

N/Réf: JFB/DA

P.J.- 1

**OBJET : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Commune de Chabeuil**

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une ampliation de la délibération du Comité Syndical de notre Syndicat en date du 17 Mars 2005, et enregistrée en Préfecture le 24 Mars dernier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J. BONNEMAYRE



## DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

L'an deux mille cinq, le 17 Mars, les membres du Comité Syndical de Valence Major se sont réunis en séance publique dans la salle du Conseil Municipal de l'Hôtel-de-Ville de Valence, sur la convocation qui leur avait été adressée par Monsieur le Président le 11 Mars 2005.

### Présents :

M. BONNEMAYRE, Président  
M. ARNAUD, Mme GIRARD, M. LASBROAS, M. QUET, M. GARNIER,  
M. DANNEROLLE, Vice-Présidents  
Mme BARTHOMEUF, M. BOUVET, Mme FIEF, M. GARIN, M. GOUNON,  
M. HERAUD, M. JOULIE, M. PASTORE, M. PATOULLIARD, M. PIRAS,  
Mme PUGEAT, Mme RIFFARD, M. ROMANET M. SARRION, Mme SERAIN,  
M. TERRIER, M. TURC, membres du Comité Syndical

### Absents excusés représentés :

M. COLETTE par M. PIRAS, M. AST par Mme GIRARD, M. MAURIN par  
Mme PUGEAT, M. PERRIOLAT par M. GARNIER

### Absents excusés :

M. BARTHELEMY, M. DARAGON, M. ROBIN

**OBJET : Projet de révision du PLU de la Commune de Chabeuil - Avis sur le projet arrêté.**

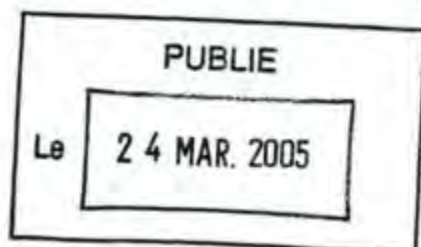
Monsieur le Président expose :

Par courrier reçu le 14 février dernier, Monsieur le Maire de Chabeuil nous a transmis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal dans sa séance du 19 janvier 2005.

En application des dispositions en vigueur, il appartient au syndicat pour avoir demandé à être consulté par délibération de votre assemblée en date du 13 décembre 2001, de faire connaître son avis dans le délai de 3 mois imparti.

Après en avoir débattu, le Comité Syndical émet un avis réservé sur les sites à vocation principale d'activités économiques dont la définition des zones doit trouver sa réponse dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Le Comité Syndical approuve à l'unanimité.



**Notifié aux communes  
membres le :**

**24 MARS 2005**

Pour extrait certifié conforme,  
Le Président,

J. BONNEMAYRE

CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE  
RHÔNE-ALPES

→ eulsa me

3

→ H. Bon



St-Didier-au-Mont-d'Or le 25 octobre 2004

v/réf.

V/envoi du 14.02.2005

n/réf. 521/PT/MHC

objet : révision du PLU



Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
1? place Génissieu  
B.P. 63  
26120 Chabeuil

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le dossier relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chabeuil.

Le CRPF RHONE-ALPES apporte un avis favorable au document que vous nous avez adressé.

Tout au plus, nous attirons votre attention sur la faiblesse en haies ou éléments boisés situés dans la partie ouest de votre commune.

Si vous souhaitez remédier à cette situation, le Conseil Général de la Drôme, dans le cadre de l'opération « l'Arbre dans le Paysage Rural », pourrait vous apporter un conseil technique et un appui financier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le Directeur,

  
Michel de GALBERT



→ 1 copie  
→ 2 copies + original  
→ 1 copie  
→ 1 copie  
le 31/05/05  
fait le 29/05/05

MAIRIE DE CHABEUIL

06 MAI 2005

COURRIER ARRIVÉE

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de Chabeuil

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**OBJET** : Révision du Plan Local d'Urbanisme.  
Avis des services de l'Etat sur le projet.

Par délibération du 19 janvier 2005, le Conseil Municipal de votre commune a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et l'a transmis par courrier du 14 février 2005 aux services de l'Etat, pour avis en application de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

Aussi ai-je l'honneur de vous transmettre, ci-après, la synthèse des avis des différents services de l'Etat consultés sur le projet :

- **sur la cohérence territoriale**

La commune de Chabeuil est située à moins de 15 kilomètres de la périphérie des agglomérations de Romans et Valence pour lesquelles aucun périmètre de SCOT n'a été, à ce jour, arrêté. En application des deux premiers alinéas de l'article L 122.2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles est interdite sauf dérogation préfectorale « qui ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que présente pour la commune la modification ou la révision du plan ».

*Révision des plans*

Dans le cas présent, au regard du document d'urbanisme actuellement applicable, plusieurs secteurs naturels sont ouverts à l'urbanisation :

- les zones à vocation commerciale des Enfers et des Martins
- les zones artisanales ou industrielles des Gouvernaux, des Barachines et des Fontaines pour partie
- les zones à vocation d'habitat des Flandennes ainsi que des extensions à la marge des hameaux
- les reclassements sans changement de destination des zones de l'aérodrome et des équipements sportifs.

Aussi est-il nécessaire de vous préciser que le dossier soumis à enquête publique devra nécessairement être complété par l'arrêté préfectoral portant dérogation au titre de l'article L 122.2 du code de l'urbanisme.



A cet égard, si la majeure partie des secteurs concernés s'inscrit de manière pertinente dans le cadre du projet communal, la zone dite des Enfers m'apparaît constituer un enjeu dépassant le strict cadre communal et relevant de la problématique globale de l'équilibre commercial de l'agglomération valentinoise.

Par ailleurs, le rapport de présentation mentionne l'exigence de dérogation préfectorale, page 72, spécifiquement pour le site des Enfers mais n'y fait pas référence pour les autres zones. Il conviendrait donc de porter cette indication dans un chapitre plus général du rapport portant sur la procédure.

#### - sur la prise en compte des risques naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme fait correctement apparaître sous forme d'une trame dans le document graphique associé au règlement, le secteur où, en application de l'article R 123.11, l'existence de risques naturels tels que les inondations justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature.

Les dispositions générales du règlement prévoient à l'article 4 que, dans ce secteur, toute construction nouvelle est interdite, seuls l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation d'emprise étant admis sous réserve de surélévation.

Dans un souci d'explication et de justification des contraintes imposées dans ce secteur inondable, le rapport de présentation mériterait d'être complété à la fois sur l'état initial de l'environnement mais également dans le chapitre consacré à l'exposé des motifs des limitations à l'utilisation des sols imposées par le règlement.

A ce titre, la présence de digues de protection contre les inondations le long de la Véore entre la route départementale 538 et le pont de Chaillard mériterait d'être soulignée au regard de la circulaire du 30 avril 2002 qui conduit à rendre inconstructibles les zones situées dans une bande de 50 mètres au moins du pied de digue.

Il serait également souhaitable que l'en-tête du règlement des zones UA, UB et N, concernées par le risque fasse référence à l'article 4 des dispositions générales.

Dans cet article 4, la référence au niveau des plus hautes eaux connues devrait être remplacée par celle de la crue de référence (crue historique ou crue centennale calculée) et une surélévation de 0.20 m au-dessus de ce niveau, au lieu d'un mètre paraîtrait suffisante.

Ensuite, la délimitation de la zone AUa aux Flandennes sud constitue une incohérence au regard de ces dispositions dans la mesure où cette zone destinée à accueillir une urbanisation nouvelle est concernée par le risque d'inondation et pour lequel le règlement interdit toute construction nouvelle.

Dans le même esprit, le document graphique du centre ville fait apparaître une trame relative à l'instabilité des sols sans que le règlement ne prévoie de prescriptions particulières pour les constructions au regard de ce risque.

#### - sur la mixité sociale

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 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 a 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.

Seuls les projets de résidences pour personnes âgées et au hameau de Parlanges apparaissent en réserves mais sans que les documents ne précisent la teneur des programmes requis.

#### - sur la prise en compte de l'environnement

Le projet présenté paraît ne pas avoir pris en considération l'importance à accorder à la constitution d'un réseau de corridors écologiques assurant la continuité biologique entre le réseau hydrographique (Véore, Guimand et leurs affluents) et les espaces naturels existants sur la commune ou en limite de celle-ci, notamment en direction du Vercors. Cet objectif a été réaffirmé récemment dans « Les orientations régionales de gestion de la faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses habitats » de la région Rhône-Alpes, approuvées par arrêté de M. le Préfet de Région en date du 30 juillet 2004.

En particulier, les haies existantes ne semblent pas avoir été recensées et ne font donc pas l'objet de mesures de protection. Pourtant, près de 15 km de haies qui ont été plantées lors des remembrements qui ont accompagné les réalisations de la déviation de Valence et du TGV et qui ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 9 janvier 1997.

L'une de ces haies (la haie de Gachet) figure d'ailleurs dans l'inventaire national des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique dont l'actualisation vient de s'achever et qui devrait être publié prochainement. Deux autres ZNIEFF y sont recensées sur le territoire communal : la carrière du bois des Pauvres et l'Aérodrome. Ces éléments mériteraient d'être évoqués dans le projet de PLU en soulignant la nécessité de prendre en compte la richesse de ces milieux naturels en cas d'aménagements.

#### - sur les infrastructures de transport

Le projet de PLU mériterait d'être approfondi en ce qui concerne la problématique des déplacements et notamment en terme de réseau cohérent de liaisons pour les piétons et les deux-roues ou sur les transports en direction de Valence. Il serait également souhaitable que le rapport de présentation soit complété pour rappeler que le schéma de service des transports, approuvé par décret en avril 2002, a retenu le principe d'une liaison autoroutière en 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 (DUP) le 6 janvier 1992 et à la réalisation d'une enquête. S'il a été décidé de ne pas donner suite à la procédure de D.U.P. engagée et de réexaminer le projet dans le cadre d'une réflexion plus générale, des mesures d'attente ont été décidées :

- mise à 2x2 voies de la déviation de Valence, aménagement du diffuseur du Pont des Anglais et de l'échangeur de Valence Sud;

- maintien d'un dispositif réglementaire permettant de ne pas compromettre la réalisation ultérieure par l'application d'un arrêté préfectoral de sursis à statuer en date du 22 mai 1989.

Cet arrêté a joué son rôle, et à ce jour, les périmètres de sursis à statuer ont été préservés de toute urbanisation importante susceptible de compromettre gravement la réalisation d'un contournement autoroutier. Compte-tenu de la récente consultation par le Ministre des élus locaux en préalable à une démarche du type débat public, il apparaît toujours souhaitable de ne pas hypothéquer d'ores et déjà un fuseau susceptible de permettre la réalisation de ces infrastructures.



Les zones de bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre ont été reportées à titre d'information sur le document graphique du règlement sans toutefois que la légende des différents plans ne précise la nature de ces zones. Conformément aux dispositions de l'article R 123.13 du code de l'urbanisme, les périmètres concernés devraient être reportés sur un plan annexé aux arrêtés préfectoraux figurants au dossier. A cet égard, la route départementale n°68 n'est concernée par la zone de bruit que jusqu'au PR 10.333, c'est à dire au droit du carrefour avec l'avenue de Romans. Par ailleurs, il convient de rappeler que la largeur de la bande affectée par le bruit est calculée à partir du bord extérieur soit de la chaussée dans le cas d'une route ou du rail extérieur dans le cas d'une voie de chemin de fer. Cette distance, qui mériterait d'être rappelée sur les plans devrait en conséquence être rectifiée notamment en ce qui concerne la voie de chemin de fer.

Les documents graphiques devraient faire apparaître clairement les reculs applicables de part et d'autre des routes nationales RN 7 et départementales RD 538, RD 68, RD 143, RD 188, RD 2000 et RD 236 hors des secteurs urbanisés, en ailleurs recours aux pastilles figurant en légende des plans et en fixant les limites d'application de ces reculs. S'agissant des routes classées à grande circulation, soumises hors des secteurs urbanisés aux dispositions de l'article L 111.1.4, les règles portées au document graphique devraient préciser si les exceptions prévues au 2<sup>ème</sup> alinéa de cet article sont également soumises à ce recul ou bénéficient d'un régime particulier. A cet égard, il convient de rappeler que le recul applicable de part et d'autre de la RD 538 est de 75 mètres hors déviation et hors secteur réservé à l'accueil des gens du voyage, y compris pour la zone d'activités des Barachines conformément aux orientations d'aménagement définies. Ce recul est de 100 mètres dans les secteurs de la déviation de la RD 538 non urbanisés et n'ayant pas donné lieu à l'adoption d'une règle particulière au titre de cet article L 111.1.4. Pour ces derniers, le recul applicable devrait également être porté sur le document graphique du règlement y compris dans les zones déjà urbanisées.

Concernant l'aérodrome, le rapport de présentation mentionne aux pages 35 et 67 que la piste ne peut accueillir que des petits avions, sa portance jugée insuffisante n'autorisant plus les mouvements d'avion d'une capacité de 100 à 200 personnes. Cette affirmation n'est pas fondée dans la mesure où la réglementation autorise l'atterrissage de tels avions. Cependant en cas d'installation d'une ligne quotidienne par une compagnie aérienne, des dispositions concernant les travaux seraient à réaliser sur la piste. Par ailleurs, il conviendrait de prendre en compte en ce qui concerne l'implantation des constructions en zones AUai et UBm, le recul par rapport à la piste fixé dans le plan joint en annexe.

La liste des servitudes d'utilité publique quant à elle ne devrait pas mentionner les zones de bruit de l'aérodrome. Par contre, l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 1985 approuvant et rendant disponible le Plan d'Exposition au Bruit devrait être joint en annexe avec son plan associé, le plan figurant au projet de PLU n'étant pas conforme à celui-ci.

#### **- sur le rapport de présentation**

Dans le chapitre consacré au parti d'aménagement et aux nouvelles dispositions du PLU apparaissent plusieurs incohérences. En effet, au titre de la politique de l'habitat pour la zone UB, sont essentiellement cités les sites des silos du Grand Faubourg alors que ce dernier et le silo qui le jouxte ont été classés en zone à urbaniser AUa. A l'inverse le secteur incluant la maison de la Petite Enfance est présenté en zone 1AUa des Limiers alors qu'il est classé en zone UB au projet. Enfin, un long paragraphe comprenant évoque la ZAC de la Trésorerie alors que cette ZAC est supprimée et que le projet de PLU vise à introduire une nouvelle règle d'urbanisme en substitution du PAZ encore applicable à ce jour.



## - sur les orientations d'aménagement

Le projet de PLU arrêté comporte un document intitulé « projet urbain le long de la déviation de Chabeuil » qui ne constitue pas en tant que tel une pièce du PLU tel que défini par l'article R 123.1 du code de l'urbanisme. Le projet urbain propre au secteur d'application de l'article L111.1.4. devrait être intégré, une fois la partie traduction réglementaire ôtée, aux orientations d'aménagement, conformément à l'article R123.3.1.

Sur le fond, quelques dispositions évoquées dans ce document mériteraient une traduction au règlement et notamment imposer à l'article 13 que l'espace compris entre la façade et la voie soit traité en glacis engazonné, excluant tout stationnement.

Enfin, le document orientations d'aménagement devrait être corrigé en ce qui concerne le plan des réserves pour urbanisation à vocation économique, la zone des Simondins étant classée AUai et non 1AUai. De même, le plan du site des Enfers mentionne un élargissement de la RN 7 à 2x3 voies qui n'est pas à l'ordre du jour.

## - sur les dispositions du règlement

Les articles 6 des différentes zones prévoient que des dispositions différentes aux règles d'implantation des constructions sont admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général, ainsi que le long de voie de desserte interne d'opérations d'ensemble ou quand l'implantation de constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie. Si cette disposition est légitime, il conviendrait toutefois de préciser les nouvelles règles auxquelles sont soumis ces constructions et ouvrages, l'absence de règles constituant en effet une illégalité.

En zone UB, les dispositions présentant la zone devraient évoquer le secteur UBa présent dans plusieurs hameaux. S'agissant de ce secteur urbanisé mais non desservi par l'assainissement collectif à ce jour, le rapport de présentation devrait indiquer page 61 pour les Bérards, page 62 pour Parlanges et page 63 pour les Sylvains que le caractère urbanisé a conduit au classement en zone urbaine des hameaux en application de l'article R 123.5 mais que l'insuffisance des équipements publics induit le gel de la constructibilité à l'exception de la gestion des constructions existantes.

Dans cette même zone, la rédaction des articles 1 et 2 mériterait d'être clarifiée en ce qui concerne les installations classées qui sont interdites à l'article 1 mais semblent possibles à l'article 2, elle devrait également citer les constructions à usage d'activités plutôt que les activités économiques. A l'article 12, le terme unité habitable pourrait également être remplacé par logement.

En zone UI, le projet interdit dans le secteur UIa les installations classées pour la protection de l'environnement alors que plusieurs d'entre-elles sont existantes. Il conviendrait que l'article 2 précise les conditions de gestion des installations classées existantes. La rédaction de l'article 6 apparaît également confuse en raison de redites, de manque de hiérarchie et dans la mesure où les reculs applicables portés au plan le sont avec deux indications différentes : marges de reculement et règle architecturale particulière. Il conviendrait donc de mieux structurer la rédaction de cet article et de clarifier la représentation graphique de la marge de recul minimum ou imposée qui ne constitue en aucun cas une règle architecturale particulière relevant quant à elle strictement des articles 11.

En zone agricole, les termes « liés et nécessaires aux activités agricoles » devraient en application de l'article R 123.7 être remplacés par « nécessaires aux exploitations agricoles ». Par ailleurs, en application de même article, la création d'abris à chevaux possédés par des particuliers n'est pas possible en zone A, dès lors que cette création n'est pas liée à une exploitation agricole. Enfin, la notion de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourrait être précisée pour en éviter une lecture trop extensive. Enfin, la Surface Hors Œuvre Nette des habitations pourrait, comme en zone N, être limitée à 250 m<sup>2</sup>.



En zone N, le secteur Nc devrait être supprimé dans la mesure où les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol sont délimités, en application de l'article R123.1 indépendamment des zones par une trame renvoyant à l'article 5 des dispositions générales.

- **sur les annexes**

Il serait souhaitable que le zonage assainissement soit soumis à une enquête publique en même temps que le PLU. Ce dossier de zonage assainissement devrait par ailleurs être mis en cohérence avec la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser du projet de PLU.

La liste des emplacements réservés comporte plusieurs dispositions qui méritent d'être rectifiées : ainsi l'ER 9 fait apparaître la mention « proposition à confirmer », l'ER 10 souligne une réserve départementale rétrocédée à la commune alors qu'il n'en est rien. La réserve pour le collège à destination du conseil général porte un numéro 17 bis. Enfin, l'ER19 mélange emplacements réservés institués au titre de l'article L 123.1 8° et réserves en vue de la réalisation de programmes de logements au titre de l'article L 123.2. Ces dernières doivent nécessairement être distinguées des emplacements réservés puisque légalement c'est le programme de logement qui doit être défini en non un bénéficiaire.

Par ailleurs, le plan des servitudes d'utilité publique pourrait faire apparaître le libellé de celles-ci sur leur site d'implantation.

Enfin, de la même manière le périmètre des ZAD devrait en application de l'article R 123.13 être porté en annexe.

Sous réserve de l'examen et de la prise en compte des observations qui précèdent, j'ai l'honneur de vous faire connaître que je formule un avis globalement favorable sur votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, qui ne préjuge cependant pas de ma décision concernant les secteurs relevant de la dérogation préfectorale au titre de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme et singulièrement sur le secteur des Enfers.

J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que le dossier soumis à enquête publique devra nécessairement être complété par l'arrêté préfectoral portant dérogation à ce titre.

Le Préfet

Par déléguation,  
Le Secrétaire Général  
Yves HUSSON





**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
DRÔME

l'Agent Foncier

PL/CC

**Objet :**

**Révision PLU**

**Avis Chambre d'Agriculture**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Valence, le 12 mai 2005

MAIRIE DE CHABEUIL

16 MAI 2005

COURRIER ARRIVÉE

**HOTEL DE VILLE DE CHABEUIL**

1 place Génissieu

BP 63

**26120 CHABEUIL**

| DIFFUSION | AVIS | INFO |
|-----------|------|------|
| Maire     |      | ✓    |
| Adjoint   |      | ✓    |
| J. Geron  |      | ✓    |

Urbanisme  
E. Prost

Philippe G. - Orig.  
17/05/05

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 14 février 2005 par lequel vous me notifiez le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de CHABEUIL, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de la Chambre d'Agriculture sur ce projet.

### **LES SITES FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Conformément à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet m'a consulté pour avis sur votre demande d'ouverture à l'urbanisation de 5 sites à vocation d'habitat et de 5 sites à vocation d'activités économiques.

Je vous prie de trouver ci-joint copie du courrier que la Chambre d'Agriculture a adressé au Préfet sur ces points. Nous avons donné un avis favorable sur 9 des 10 sites concernés, mais regrettons de devoir donner un avis défavorable, non pas sur le principe, mais sur la localisation du pôle commercial des Enfers.

### **AJUSTEMENT SUR LE ZONAGE AGRICOLE**

Nous vous demandons de bien vouloir opérer deux ajustements au niveau de la délimitation de la zone agricole afin de prendre en compte deux événements survenus postérieurement aux réunions de travail au cours desquelles nous avons réalisé le zonage des zones A et N :

#### **✓ Quartier Saint-Pierre**

Alors que le devenir du siège d'exploitation sis quartier Saint-Pierre (sur parcelle YD 87) était très incertain courant 2004, il s'avère que depuis l'automne 2004, ce siège a été repris par un chef d'exploitation agricole, Mme GILERON, 44 ans, qui s'y est installée. S'agissant d'une véritable exploitation agricole qui gère 80 ha de polyculture + 4 ha de vergers (au terme d'une autorisation d'exploiter octroyée à Mme GILERON en 2004 par M. le Préfet de la Drôme), il est nécessaire de bien classer ce siège d'exploitation ainsi que les parcelles du quartier Saint-Pierre en zone agricole A conformément à sa destination.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### ✓ Quartier les Marions

M. François MERLE, exploitant sur CHABEUIL, quartier « La Jeannette » est en train de déplacer son siège d'exploitation sur le quartier « Les Marions » (la demande de permis de construire correspondante aurait été déposée en mairie). Considérant qu'au surplus, les terres du quartier « Les Marions » sont exploitées à usage agricole, il est nécessaire de les classer en zone agricole, à l'exclusion des parcelles bordant la Véore qui peuvent rester en zone naturelle N. Vous voudrez bien trouver ci-joint un extrait du plan de zonage sur lequel nous avons colorié en orange les parcelles que nous vous remercions de classer en zone A.

## ↳ LES CARRIERES

### ✓ Délimitation de la trame carrière

Nous vous suggérons de modifier la délimitation de la trame « carrière » quartier « Gachet Nord » dans l'intérêt commun des activités de carrière et agricole. En effet, de l'avis des agriculteurs locaux, qui sera probablement confirmé par les carriers concernés, il serait logique de supprimer la trame « carrière » sur la parcelle 65 et sur la moitié Nord Ouest de l'ensemble formé par les parcelles 57 et 63 car cette surface correspond à une bonne valeur agronomique (couche de terre arable très humifère) et car la nappe d'eau n'y est qu'à environ 2 mètres de profondeur, ce qui semble compromettre toute activité de carrière.

En contrepartie, il serait tout aussi logique d'apposer la trame « carrière » sur la parcelle n°2 car cette parcelle est d'une valeur agricole moindre, la nappe d'eau y est beaucoup plus profonde que sur les parcelles ci-dessus, et car elle comporte plus de gravier, ce qui rend l'activité d'extraction plus intéressante.

Nous vous transmettons ci-joint un extrait de plan de zonage pour illustrer ce point (trame carrière à repositionner en bleu).

### ✓ Remise en état à usage agricole

Au bas de la page 4 du règlement, nous demandons à ce qu'il soit précisé qu'après exploitation par tranches successives, la remise en état des tranches précédentes soit faite **à usage agricole**, comme cela a été fait il y a 2 ans sur les parcelles voisines n°4 et 5 au quartier « Les Mobos ». Cette remise en état à usage agricole correspond à la vocation de cette zone.

## ↳ LE REGLEMENT

### ✓ Le règlement de la zone A

- Page 72, au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article A2 1), il est nécessaire de remplacer les termes « liées à l'activité agricole » par les termes « nécessaires à l'exploitation agricole », conformément à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme. A titre d'illustration, les installations d'une coopérative agricole (qui ne sont pas légalement possibles en zone A) sont des installations classées liées à l'activité agricole mais qui ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole.



- • Page 72, nous demandons la suppression du dernier alinéa de l'article A2 1) qui projette d'autoriser les abris à chevaux en zone agricole. Si les activités d'élevage de chevaux et les centres équestres, ou plus largement « les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle » sont automatiquement autorisées en zone A car faisant juridiquement partie de l'activité agricole, il n'en va pas de même des abris à chevaux d'agrément. De plus, nous savons par expérience que les personnes intéressées par ces utilisations ludiques ou d'agrément sont susceptibles d'offrir des prix d'acquisition du foncier qui sont totalement déconnectés des prix agricoles et absolument hors de portée pour les agriculteurs. Il s'agit de ne pas augmenter la pression existant sur le foncier en zone agricole.

### ✓ Le règlement de la zone N

- Page 80, au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article N2 1), nous demandons que les annexes aux constructions existantes ne puissent s'implanter qu'à « proximité immédiate de la construction », de façon à éviter l'implantation d'annexes isolées en zone N.
- • Page 80, au dernier alinéa de l'article N2 1), nous estimons nécessaire de limiter en surface les créations d'abris à chevaux, par exemple à 40 m².

### ✎ AUTRES REMARQUES D'ORDRE TECHNIQUE

- Le classement sur le plan de zonage de la zone d'activité des Simondins ne correspond pas exactement à celui indiqué en page 68 du rapport de présentation.
- Il semble nécessaire d'identifier plus clairement sur le plan de zonage les bâtiments agricoles en zone A dont on permet le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Au milieu de la page 3 du règlement, une phrase est à modifier de façon à indiquer que le titre IV ne s'applique qu'aux zones agricoles, et que c'est le titre V qui s'applique aux zones naturelles.
- Page 71 et 79 du règlement, il faut faire disparaître l'encadré du haut de page intitulé « chapitre I », lequel n'a aucune utilité.
- Page 83 du règlement, au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article N10, il est mentionné un secteur NDI qui ne semble pas exister sur le plan de zonage.
- Page 85 du règlement, à l'article N12, il convient de remplacer les zones mentionnées NI, Nm et Nv respectivement par les zones Ubl, UBn et Ubv.
- Enfin, il nous paraît très opportun que le rapport de présentation du PLU précise de façon claire l'affectation précise de l'aire d'accueil des gens du voyage, au regard de la loi n°2000-614 du 5/07/2000 et de ses textes d'application (notamment, circulaire interministérielle UHC/IUH/12 du 5/07/2001) et au regard du schéma départemental d'accueil des gens du voyage : terrain familial pour les sédentaires, ou aire d'accueil permanente pour les itinérants effectuant des séjours de longue ou moyenne durée (il semble que ce soit la catégorie choisie par votre municipalité), ou bien aire de grand rassemblement pour des séjours de courte durée (passage).

Au terme de cette analyse, la très bonne concertation qui a prévalu entre les représentants de notre compagnie et Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme fait, qu'excepté le site des Enfers, l'activité agricole a bien été prise en compte dans ce dossier, et amène la Chambre d'Agriculture à émettre un avis favorable sur ce projet, à l'exception de la zone commerciale des Enfers pour laquelle la Chambre d'Agriculture qui n'avait pas voulu prendre position en réunion compte tenu des enjeux- vous demande de trouver une autre localisation moins pénalisante pour l'activité des exploitations agricoles et l'homogénéité de la zone agricole.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

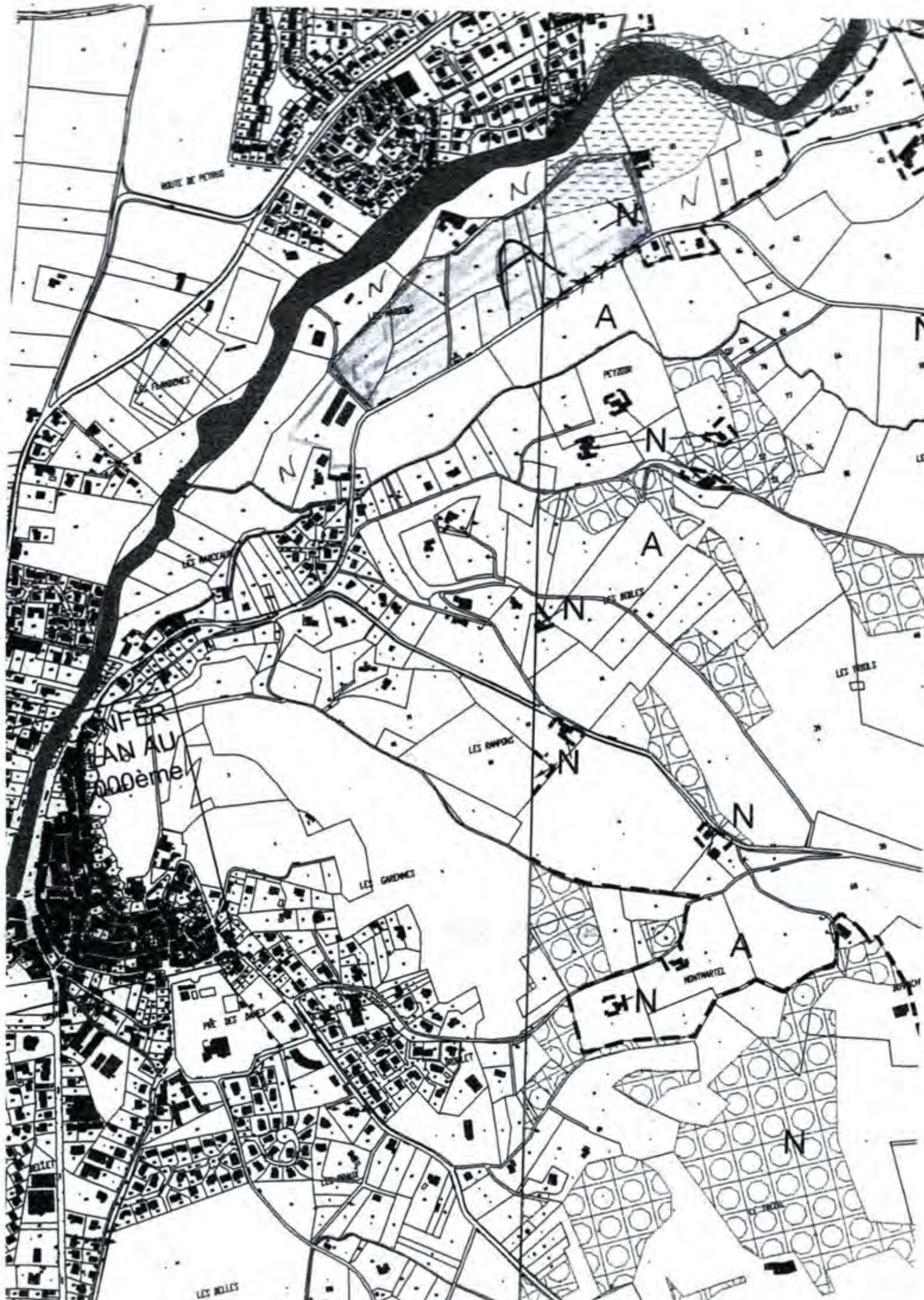


Le Président,

Claude AURIAS.

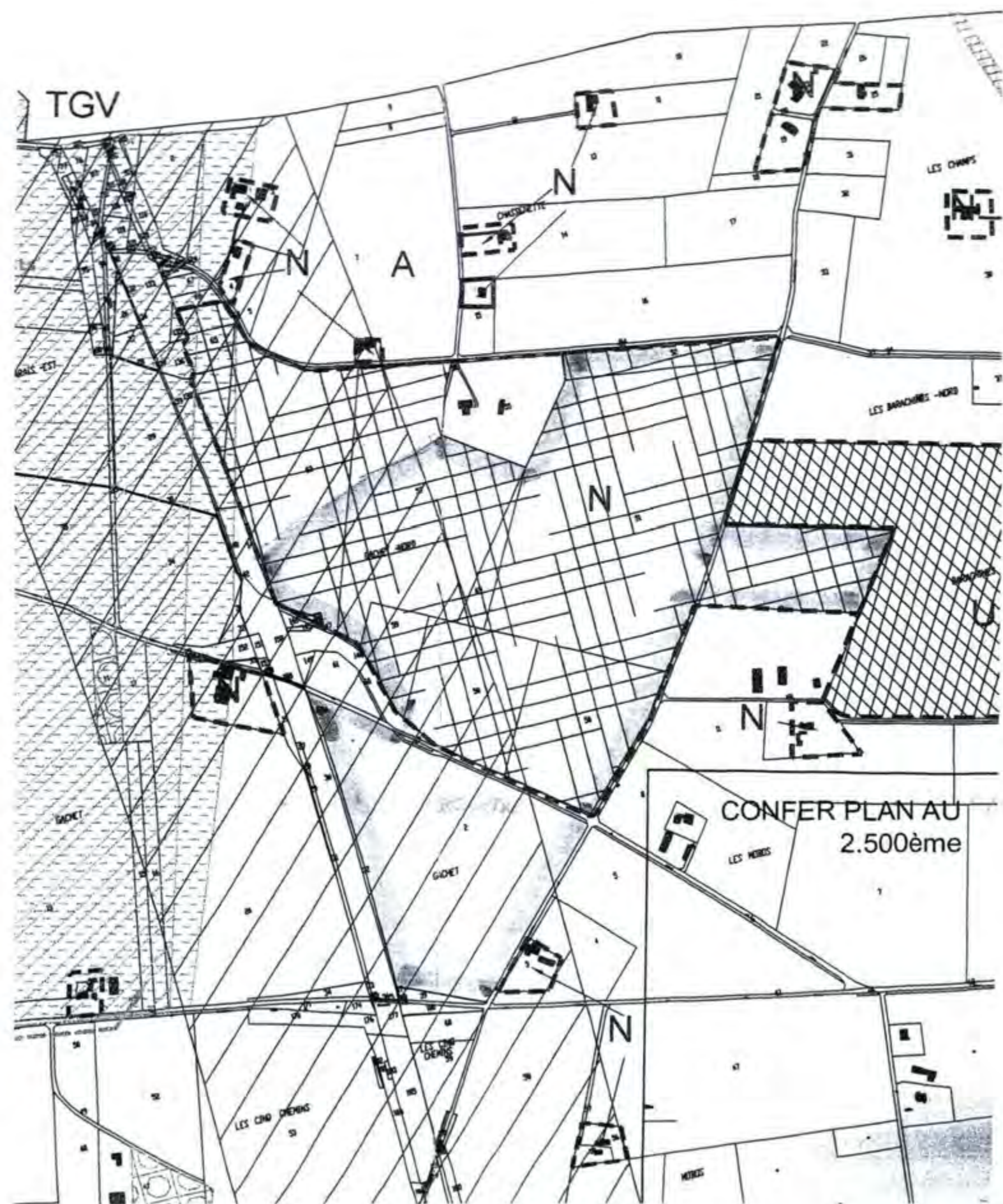
Reponse  
"Echange"  
de terrain avec le  
Trésorier  
Voir page 3  
du dossier sur







## TRANSCARRIÈRE A REPOSITIONNER







**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
DRÔME

l'Agent Foncier

PL/CC

Objet :

**Ouverture à l'urbanisation  
Sur CHABEUIL**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

16 MAI 2005

COURRIER ARRIVÉE

**COPIE**

Valence, le 12 mai 2005

**Préfecture de la DROME**

Direction des Collectivités Publiques et de  
l'Environnement

Bureau de la Protection de l'Environnement  
3 bd Vauban

**26030 - VALENCE Cédex 9**

Monsieur le Préfet,

En réponse à votre courrier du 9 mars 2005, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de la Chambre d'Agriculture sur la demande d'ouverture à l'urbanisation présentée par Monsieur le Maire de CHABEUIL dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en cours sur cette commune.

Cette demande concerne l'ouverture à l'urbanisation de 10 sites, soit 5 à vocation d'habitat, et 5 à vocation d'activités économiques.

### **LE SITE DES ENFERS**

Un des cinq projets d'urbanisation à vocation d'activités économiques concerne la création d'un pôle commercial et de services de 16 ha dans une zone qui est actuellement à usage agricole.

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à la localisation de ce projet pour plusieurs raisons :

#### **✓ Le mitage de la zone agricole :**

Le projet de révision du PLU souligne bien l'effet de coupures en lanières causé à l'espace agricole de CHABEUIL par diverses infrastructures (RN7, aérodrome, zones des Fontaines, TGV,...). Il convient de tout faire pour éviter d'aggraver cette situation. D'ailleurs, la préservation des entités agricoles homogènes est un des objectifs clairement affirmé de la révision du PLU (cf. page 9 du PADD). Or, le projet de zone commerciale vient s'implanter ex-nihilo dans une zone agricole encore homogène située entre la RN7 et la zone d'activité de la Trésorerie et des Simondins.

Ce projet vient donc indéniablement ajouter un nouvel effet de coupure et miter gravement la zone agricole du secteur, entraînant un préjudice important pour la cohérence et l'homogénéité de cette dernière. Le projet de révision du PLU est d'ailleurs tenu lui-même de reconnaître que l'homogénéité de la zone agricole de CHABEUIL a été globalement préservée, mis à part le site des Enfers (cf. page 94 du rapport de présentation).

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



### ✓ La valeur agricole des terres concernées

Les terres concernées par ce projet sont d'une très bonne valeur agricole :

- Elles ont en effet une grande valeur agronomique puisqu'elles correspondent à un rendement remarquable de 140 quintaux/ha de maïs irrigué. Les terres sont également plates, bien desservies et faciles à travailler.
- Il s'agit également d'un secteur récemment remembré à la suite de l'implantation de la déviation de Valence devenue RN7. Il est ainsi très dommageable de porter atteinte à cette très bonne structure parcellaire qui optimise les conditions d'exploitation agricole, alors que l'Etat a engagé des fonds importants dans ce remembrement en tant que maître d'ouvrage de la déviation.
- Dans ce secteur agricole, les équipements et installations d'irrigation sont conçus et structurés de manière à irriguer depuis les deux sièges d'exploitation du secteur (Dorier et Avenant) l'ensemble de l'entité foncière et agricole comprise entre la RN7 à l'Ouest, la RD 68 au sud, le Guimand à l'Est, et le chemin dit « Des Pierres » au nord. Le projet aurait donc également pour effet de déstructurer ce secteur irrigué à l'aide d'installations bien organisées.

### ✓ Le préjudice aux exploitations agricoles

L'essentiel de la zone comprise entre le projet de pôle commercial et la zone d'activité de la Trésorerie/Simondins est constitué par les sièges et les terres de proximité de deux exploitations agricoles. Il est très important de savoir que ces deux exploitations dynamiques sont dirigées par deux jeunes agriculteurs : Frédéric DORIER, 33 ans, et Pascal AVENANT, 41 ans, lesquels représentent en grande partie l'avenir de l'agriculture dans l'ouest de la commune. Le maintien de ces deux exploitations est donc absolument essentiel.

- L'implantation du pôle commercial (qui ne demandera à plus long terme qu'à s'agrandir à l'est en tant que pôle de développement « d'envergure régionale ») aurait pour effet de placer ces deux exploitations dans un « étouffement » entre la zone commerciale et la zone d'activité précitées, ce qui laisserait augurer d'un avenir peu serein pour le devenir de ces deux exploitations.
- Ces deux exploitations sont spécialisées en polyculture/élevage : céréales et volailles de chair label avec parcours plein air pour l'exploitation DORIER (siège à 160 mètres de la zone commerciale, dont un poulailler à 40 mètres) ; céréales et poules pondeuses pour l'exploitation AVENANT (siège à 470 mètres de la zone commerciale). D'autre part, ces deux exploitations épandent leurs effluents d'élevage (fumier de volailles pour l'une, fientes de poules pour l'autre) sur l'unité foncière comprise entre la zone d'activité de la Trésorerie et le projet de zone commerciale. Il y a ainsi fort à craindre que le personnel et les clients de cette zone commerciale subissent les nuisances inhérentes au fonctionnement de ces deux sièges d'exploitation, en particulier les nuisances olfactives émanant des bâtiments d'élevage, ainsi que celles émanant de l'épandage des effluents d'élevage. La localisation de la zone commerciale nous paraît donc inopportune en terme de risque de conflit d'usage, d'autant plus que l'élevage plein air de l'exploitation DORIER s'accommoderait mal d'un tel voisinage et d'un tel flux de circulation (stress animal, voire risque de vol).
- La voirie à créer pour accéder à la zone des Enfers (représentée page 4 ter des Orientations Particulières d'Aménagement) aurait pour effet de scinder en deux l'unité d'exploitation travaillée par Frédéric DORIER. Ce phénomène de scission, par un flux important de véhicules, pose par là même la question de la commodité d'accès par des engins agricoles aux parcelles qui seraient situées entre cette voie nouvelle et la RD 68.



- Enfin, le projet de zone commerciale aurait pour effet d'amputer l'exploitation du jeune Frédéric DORIER de 3,5 ha, sans compter l'emprise de la voie à créer susmentionnée.

#### ✓ **Pas d'échange équilibré avec la zone de la Trésorerie**

Si les auteurs du projet de PLU ont manifestement eu la volonté de tenter de rechercher un équilibre en restituant à l'agriculture une superficie équivalente au nord de la zone de la Trésorerie et au nord de la zone des Simondins, on ne peut malheureusement en aucune manière considérer que cette opération constitue un échange équilibré du point de vue agricole.

- En effet, contrairement au site des Enfers, les terres rendues à l'agriculture à la Trésorerie et aux Simondins sont d'une très faible valeur agricole : elles sont d'une très faible valeur agronomique car les sols sont très superficiels (faible épaisseur de la couche arable) et très filtrants (beaucoup de gravier).

De plus, à l'exception de la parcelle n°19, aucune parcelle faisant l'objet de la restitution n'est irriguée. D'ailleurs, leur très faible valeur agricole fait que, précisément, il n'est pas économiquement intéressant de les irriguer.

La faible valeur agricole des terres de la Trésorerie et des Simondins est renforcée par le fait qu'elles ont un faible potentiel pour les céréales (à titre d'illustration, le rendement moyen dans la ZAD de la Trésorerie est de 25 quintaux de blé/ha alors qu'il est de 70 quintaux de blé/ha sur les terres voisines situées entre cette ZAD et le Guimand), mais également pour les cultures arboricoles (qui recherchent les terres à gros galets ronds, et non à graviers plats).

Il conviendra d'autre part d'observer que les terres des Simondins restituées à la zone agricole sont en jachère d'une année sur l'autre.

- Enfin, contrairement aux terres ponctionnées au site des Enfers, les parcelles restituées à la Trésorerie et aux Simondins sont loin de constituer un secteur agricole homogène puisqu'elles se divisent en deux sous-ensembles cernés par des zones d'activité et la piste de l'aérodrome.

De plus, le projet de révision du PLU précise (p. 69 du rapport de présentation) qu'il n'est pas exclu qu'à plus long terme la collectivité réexamine l'affectation du secteur intermédiaire entre la RD 68 et les Simondins.

#### ✓ **Le contexte intercommunal**

Le projet de zone commerciale et de services des Enfers semble difficile à intégrer dans le contexte intercommunal actuel.

- L'actuelle zone d'activité de MALISSARD, de l'autre côté de la RD 68, ne se situe pas au droit de la zone des Enfers projetée, mais est située légèrement à l'Est de celle-ci. Mais surtout, le projet d'extension de la zone d'activité de MALISSARD, en direction de l'Est, serait encore plus excentré du site des Enfers. Une réflexion intercommunale serait probablement à encourager afin de rechercher le maximum de cohérence lorsque des projets de zones communales sont présentés dans des secteurs voisins.
- Ainsi que le souligne le projet de révision du PLU, un certain nombre de discussions sont en cours entre élus locaux en vue d'élaborer un périmètre de SCOT.



Un projet tel que celui de la zone des Enfers est très marquant en terme d'occupation de l'espace et d'aménagement du territoire de l'agglomération valentinoise. Nous pensons que de telles options dans ce domaine, qui concerne la répartition ou la mutualisation des projets de développement entre les communes, mais qui concerne également au premier plan la place de l'agriculture péri-urbaine dans la plaine de VALENCE, se doivent d'être discutées au plan intercommunal et non dans le cadre d'un projet de PLU communal.

✓ **Nous souhaitons enfin revenir** sur certains passages du dossier d'ouverture à l'urbanisation et du projet de révision du PLU qui mentionnent que le projet de la zone commerciale des Enfers et la restitution de parcelles à l'agriculture à la Trésorerie et aux Simondins se sont faits avec l'accord ou en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

S'il est vrai que la concertation qui a prévalu dans le cadre de la procédure de révision du PLU a été, d'une manière générale, excellente entre la Chambre d'Agriculture et l'autorité municipale, s'il est exact que le projet de création de la zone des Enfers a été clairement présenté par la municipalité au cours de la procédure, les représentants de la Chambre d'Agriculture dans ce dossier ont tout aussi clairement énoncé qu'ils ne souhaitaient pas prendre position sur ce point précis en réunion, de façon à ce qu'après réflexion notre compagnie puisse émettre un avis circonstancié compte tenu de l'importance des enjeux, et que dans le cas où, et seulement dans le cas où, quel que soit l'avis de la Chambre d'Agriculture, le projet se réaliserait, il serait nécessaire de préserver au maximum l'activité de l'exploitation DORIER. Mais il n'est pas exact de mentionner que le projet de zone des Enfers s'est fait avec l'accord ou en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

## ↳ LES AUTRES SITES

Contrairement au site des Enfers, le projet de zone commerciale des Martins n'a pas été présenté au cours de la procédure de révision du PLU.

Cependant, considérant d'une part que l'exploitation agricole qui la jouxte va très prochainement cesser son activité et qu'elle ne sera pas reprise, et considérant d'autre part qu'il ne serait pas raisonnablement envisageable de revendiquer le maintien d'une agriculture dynamique dans ce secteur qui n'est plus homogène car isolé entre la RN7 et l'urbanisation de la ville de VALENCE, la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable au site des Martins.

Notre compagnie consulaire donne également un avis favorable aux 8 autres projets d'ouverture à l'urbanisation.

Au terme de cette analyse, la Chambre d'Agriculture donne :

- Un avis défavorable à la localisation du projet de pôle commerciale et de services des Enfers et à son ouverture à l'urbanisation.
- Un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation des 9 autres sites.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président,



Claude AURIAS.



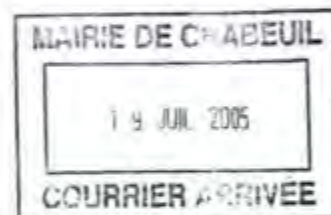
Correspondant : S. Gras

Tél : 04.75.79.26.21

Valence, le 13 juillet 2005

Monsieur le MAIRE  
Hôtel de Ville

26120 CHABEUIL



**OBJET : RÉVISION du PLAN LOCAL D'URBANISME -  
Avis du Conseil Général sur le projet arrêté -**

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous informer que la Commission Permanente du Conseil Général, au cours de sa séance du 11 JUILLET 2005, s'est prononcée sur **le projet arrêté du PLU en cours de révision de votre commune**

Je vous adresse, sous ce pli, un exemplaire de la délibération relative à cette décision.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par délégation du Président  
Le Directeur Général  
des Services Départementaux  
JOËL CREMILLIEUX

Didier GUILLAUME,  
Président du Conseil Général

Copie à M. le Directeur départemental de l'Équipement  
Service Aménagement Nord

COMMISSION PERMANENTE

Réunion du 11 juillet 2005

RECU  
12.07.05  
PRÉF 26

Page : 6 / N° : 512

Objet de la délibération

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de CHABEUIL -  
AVIS du DEPARTEMENT sur le projet arrêté.

Vu l'article L.3211.2 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la délibération du Conseil Général en date du 19 avril 2004,  
Vu l'article L 123-13, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de l'Urbanisme,  
Vu l'article L 123-9, alinéa 2, dudit Code,  
Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil Général indiquant que :

Par délibération du 19 janvier 2005, reçue le 14 février 2005, la commune de CHABEUIL a arrêté son projet de révision de Plan Local d'Urbanisme ;

Ce projet est soumis POUR AVIS au Département.

La Commission Permanente après en avoir délibéré ; DÉCIDE :

De formuler les observations suivantes :

- Prendre en compte, au minimum dans le rapport de présentation du PLU, les chemins ruraux sélectionnés, par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2002, dans le cadre de la mise œuvre du Plan Départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée.
- Si la révision du PLU génère l'aliénation de chemins ruraux inscrits à ce PDIPR et si le maintien du tracé initial n'est pas possible, la commune s'engage à prévoir un itinéraire de substitution.
- Prendre en considération les éléments du patrimoine architectural et leurs abords suivants :
  - Place Génissieu
  - Rue Correcterie
  - Quartier du Chaffal
  - Ancien collège
  - Colline des Gontardes
  - Hôtel particulier à coté de l'église du 17<sup>e</sup> transformé par Tracol au 19<sup>e</sup> siècle.
  - Église Saint-Jean
  - Rue Mazet
  - Rue Bruyère
  - Château de Neyrieu
  - Château de Rozier
  - Silo à blé de la Drômoise des Céréales construit par l'architecte Georges Salomon
  - Porte fortifiée (MHIS 1926).



- En ce qui concerne les routes départementales, prendre en considération les observations suivantes :

### 1 – sur les emplacements réservés :

Un certain nombre d'emplacements réservés concernent la voirie départementale :

- la déviation par la RD 538 de Montéliér
- le dévoiement de la RD 188 conforme aux décisions du 13 février 2002. Cette voie permettra certainement à long terme de desservir des zones à urbaniser non encore inscrite au PLU de Chabeuil et devra donc être traitée avec un profil relativement urbain. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par le département sous les conditions qu'une fois les travaux réalisés, l'actuelle RD 188 soit déclassée en voie communale.
- Un aménagement de carrefour et un élargissement piéton sur la RD 154. S'agissant d'aménagements en agglomération, **ces emplacements réservés devraient bénéficier à la commune plutôt qu'au département.**

Par contre, le PLU ne reprend pas deux projets du département :

- Le schéma du rapport de présentation sur la déviation de Chabeuil est imprécis sur le devenir du débouché actuel de la RD 236 sur la déviation. Il avait été convenu qu'une fois le rabattement de la RD 236 sur la RD 200 réalisé, seules les entrées en tourne à droite seraient autorisées de la déviation vers la RD 236.
- Le réaménagement de la RD 68 entre Valence et Chabeuil n'a pas été inscrit car non encore étudié à ce jour mais **une mention aurait pu en être faite dans le texte (PADD ou rapport de présentation) notamment pour indiquer que tous les carrefours de la RD 68 seront réaménagés et que des contre-allées devront être créées.**

### 2 – les accès des nouvelles zones urbaines :

Le PLU prévoit de nouvelles zones urbanisées qui jouxtent des RD :

- Dans le document « disposition particulière d'aménagement » page 3, il est inscrit que la zone des "Flandennes nord" se fera « **sans accès côté sud sur la RD 168** ». La RD 168 ne passe pas à Chabeuil par contre le schéma indique un accès sur la RD 68, **Il conviendrait de préciser que l'accès sur la RD 68 sera également interdit.**
- Une zone d'activité de 3 ha est également prévue au lieu-dit « les Martins » (dans le rapport p. 75 non reprise dans le PADD) sans que ne soit mentionnée la desserte de cette zone qui borde la RD 68. Il est rappelé ici que la RD 68 est une route qui malgré un aménagement de confort reste particulièrement accidentogène notamment du fait des nombreux accès encore existants. **Ainsi, tout nouvel accès sur la RD 68 entre Valence et Chabeuil est à proscrire.**<sup>1</sup>
- Par ailleurs, on note que deux extensions de zones d'activités vont venir augmenter le trafic et donc le risque d'accident sur des tourne-à-gauche existants. Il s'agit de la zone d'activités des "Simondins" (qui utilisera également le giratoire du Guimand) et dans une moindre mesure, de celle de "Peyrerol".
- Pour la zone à vocation commerciale des Enfers, le PADD fait référence p. 7 à un projet futur d'accès sur RD 68. Il doit s'agir du giratoire du Guimand qui a été réalisé en 2004. Par contre, il est bien noté, comme demandé par le STD, que **les autres accès sur la RD 68 seront supprimés.**

### 3 – La gestion des déplacements :

Le PLU note, à juste titre, que l'absence d'un ScoT limite la mesure d'une cohérence des projets de Chabeuil vis à vis de l'ensemble de la plaine de Valence, notamment en terme de gestion des déplacements.



En effet, le territoire de la plaine de Valence fonctionne comme une « ville à la campagne » et la voiture a un quasi-monopole sur les déplacements (taux de motorisation et taux de croissance du trafic routier nettement supérieurs aux moyennes nationales).

Les déplacements sont donc un enjeu très important sur ce territoire, pourtant cette problématique n'est quasiment pas abordée par le PLU.

On note avec intérêt que la volonté des élus de Chabeuil est de « renforcer la centralité de Chabeuil » en créant commerces et activités à l'intérieur du périmètre bâti existant. C'est effectivement en développant les pôles secondaires que la croissance des trafics et les phénomènes d'étalement urbain pourront être limités.

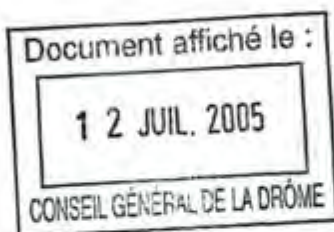
Pourtant malgré ce principe et même si le PADD indique que la RD 68 est un « axe sensible à l'urbanisation », la révision du PLU prévoit la création de plusieurs zones d'activités et notamment d'une importante zone à vocation commerciale en vitrine de la RN7 au lieu dit « Les Enfers » qui vont contribuer à la formation d'une urbanisation linéaire continue de la RD 68.

De même, la localisation de cette zone à vocation commerciale poursuit le phénomène de « périphérisation » et de concentration des services et commerces autour de la rocade de Valence accentuant encore les déplacements automobiles au détriment peut être d'autres pôles secondaires comme Chabeuil ou Crest. A ce rythme également, la rocade de Valence sera bientôt, comme tant d'autres déviations, urbanisée sur l'ensemble de son linéaire.

Le projet pourrait également être plus ambitieux sur le développement des modes alternatifs à la voiture. L'axe Valence-Chabeuil est particulièrement intéressant pour cette problématique et le PLU aurait pu prévoir des itinéraires cyclables (pistes cyclables le long de la RD 68 ou même en site propre par les chemins vicinaux) ou la création, en coordination avec Valence Major, d'un « parking relais » faisant la liaison entre les transports collectifs par exemple au lieu-dit « Les Martins ».

M. le Président, pas d'observation ? ADOPTÉ en conséquence des votes ainsi exprimés.

Le Président du Conseil Général,



Par délégation du Président  
Le Président Général  
des Services Départementaux  
Joël CREMILLIEUX

Didier GUILLAUME

| VOTE   | Quorum | Etaient présents l'ensemble des membres à l'exception de :  |
|--|--------|---|
| <u>Votants</u><br><br>Pour<br>Contre<br>Abstention<br>Non-participation<br>Unanimité | ✓      | Mr ARNOUX (Rep. Mr BUIS), Dr BIANCHERI (Rep. Mr FAIVRE-PIERRET), Mr CLOT (Rep. Mr BONNEMAYRE), Mr PERTUSA (Rep. Mr VINCENT), Mr PIENIEK (Rep. Mme PRIOTTO), Mr SIAUD (Rep. Mr MATHERON) |





CHAMBRE DE COMMERCE  
ET D'INDUSTRIE DE LA DROME

| DIFFUSION | AVIS | INFO |
|-----------|------|------|
| M. Ben    |      |      |
| Urbanisme |      |      |

Original

MAIRIE DE CHABEUIL

23 MAR 2005

COLLECTIF ARRIVÉE

Le Président

Monsieur Pascal PERTUSA  
Maire  
HOTEL DE VILLE  
1, Place Génissieu  
BP 63  
26120 CHABEUIL

N/Réf. : VP/MPC  
V/Réf. : PP/FL 05-18

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Chabeuil

Valence, le 17 mars 2005

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L121-4 et L123-6, vous nous avez fait parvenir un dossier du projet de PLU arrêté afin que nous vous fassions connaître notre avis.

Nous avons noté que l'un des enjeux majeurs de la révision du PLU de Chabeuil est de réussir un aménagement visant à chaque fois des effets de synergie avec les équipements existants.

Dans cet objectif, globalement la présentation de l'Aéroport de Valence-Chabeuil nous semble très pénalisante, dans le cadre d'une stratégie d'aménagement.

Ainsi, il est inexact (cf page 35) de préciser que « 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 » (sic).

Nous précisons que les appareils peuvent atterrir ou décoller sur la plate-forme, la restriction ne porte que sur la classe 2, en matière de sécurité. Cette classe pourrait être supérieure si une dotation en matériel et un renfort d'équipe étaient mis en œuvre.

La validation en zone Uby de l'aéroport pour les constructions à usage d'habitation nous semble inopportun (cf difficultés existantes avec les riverains déjà installés : Association Parlanges Environnement et Association Intercommunale contre les nuisances de l'Aérodrome).

Les populations riveraines ne sont pas favorables à ce genre de voisinage.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

.../...

*Une force pour les entreprises!*

Au sujet du paragraphe relatif à cette zone Ubv (cf page 67), il serait préférable de supprimer « l'insuffisance qualitative de la piste qui ne peut plus accueillir que les petits avions » (sic) (se reporter à l'argumentaire ci-dessus).

Quant à « 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 » (sic), les lignes transversales ainsi que des destinations européennes restent envisageables.

En synthèse, à la lecture du document, pour un lecteur non informé de la réalité de la plate-forme, les commentaires laissent supposer qu'il n'y a pas d'avenir pour cet équipement potentiellement structurant.

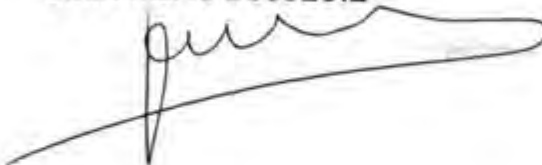
Il ne faudrait pas occulter que la plate-forme pourrait à court ou moyen terme redevenir une infrastructure vecteur de développement économique, au delà du département.

Dans ce contexte, le verrouillage des zones pourrait s'avérer très pénalisant pour l'ensemble du territoire et générer un mécontentement accru du fait de l'installation de nouveaux riverains.

Comptant sur la prise en compte de notre avis,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Marie BUSSEUIL



Copie : D.D.E. - Service Aménagement Nord - Valence



PRÉFECTURE DE LA DRÔME

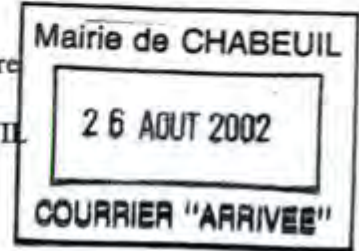
Direction  
Départementale  
De l'Équipement  
Drôme

Valence, le **22 AOUT 2002**



service  
Habitat et Ville  
missions de l'Etat  
en Urbanisme

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
26120 CHABEUIL



**Objet :** Révision n° 3 du Plan Local d'Urbanisme  
Porter à Connaissance  
**Référ. :** Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000  
Votre délibération en date du 25 OCTOBRE 2001  
Affaire suivie par M. GROSJEAN  
N/Réfer : CG/HV/02-217  
**P. J. :** Porter à la Connaissance Juridique

Par délibération en date du 25 OCTOBRE 2001, vous avez décidé de réviser votre plan local d'urbanisme dans les conditions fixées par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette nouvelle loi du 13 décembre 2000 a défini des orientations nouvelles fondamentales portant sur trois grands principes :

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement rural**, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable.
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural tout en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux.
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.

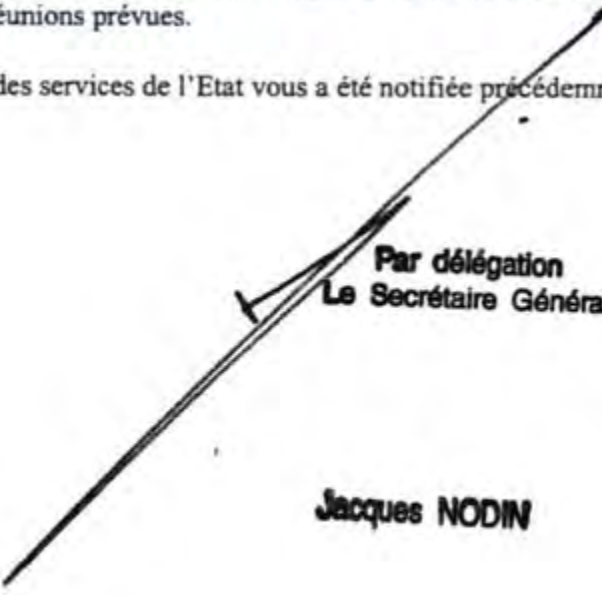
Conformément aux articles L121-2 et R 121-1 de cette loi, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les principaux textes juridiques qui devront être pris en considération lors de l'élaboration de votre document ainsi que d'autres éléments pouvant contribuer aux réflexions que vous devrez mener prochainement.

4, place Laennec  
BP 1013  
26015 Valence cedex  
téléphone :  
04 75 79 75 79  
télécopie :  
04 75 42 87 54  
mél : DDE.Drome

Si d'autres prescriptions, servitudes ou projets sont établis ultérieurement, ils vous seront communiqués avant l'arrêt définitif du document qui sera soumis à l'enquête publique.

En dehors de ces aspects juridiques d'autres informations à caractères techniques vous seront ultérieurement communiqués par mes services et commentés dans le cadre de l'association (article L123-7 du code de l'urbanisme) et des réunions prévues.

Je vous rappelle enfin que l'association des services de l'Etat vous a été notifiée précédemment.



**Par déléation  
Le Secrétaire Général**

**Jacques NODIN**



# **Ville de Chabeuil**

## **Révision n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

### **Éléments du Porter à la Connaissance et pièces annexes**

## **I – PREAMBULE**

### **1) LES OBJECTIFS DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS**

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains se donne pour ambition de promouvoir un développement urbain équilibré, cohérent et durable qui intègre simultanément les différents champs du développement local.

Ces nouvelles dispositions conduisent à aborder les objectifs d'aménagement dans leur globalité, en considérant notamment les questions du logement et des déplacements comme des composantes essentielles des politiques urbaines.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU), désormais réfléchis en concertation avec les habitants, ont pour vocation de traduire les orientations communales et prendre en compte les impératifs de l'aménagement urbain (ainsi que les réalités du développement durable) et de définir le cadre juridique de l'urbanisme de la commune.

#### **Le Plan Local d'Urbanisme garantira alors :**

- la mixité sociale en matière d'habitat ce qui conduira à définir une bonne répartition du logement social sur le territoire communal;
- le respect de l'environnement par la définition de mesures destinées à assurer la sauvegarde du patrimoine naturel ou bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine ;
- la bonne diversité et l'équilibre des fonctions urbaines entre l'emploi, l'habitat, la fonction commerciale, ...

Ces grands principes permettront de définir un développement équilibré de la commune conformément aux objectifs de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

**Le Plan Local d'Urbanisme, enrichi dans son contenu, permettra l'expression d'une logique de projet** inscrite dans le « **projet d'aménagement et de développement durable** » de la commune.

Ce plan intégrera l'ensemble des projets d'aménagement intéressant le territoire communal.

### **2- LA DEMARCHE D'ETUDE : L'association des personnes publiques**

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains définit les modalités d'association des personnes publiques en distinguant les services de l'Etat (Article L 123-7) et les autres personnes publiques.

- a) **Les services de l'Etat** que je désigne pour être associés aux études de votre plan local d'urbanisme sont les suivants :

- La Direction Départementale de l'Équipement
- La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
- Le Service Départemental de l'Architecture du Patrimoine
- La Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles Service Régional de l'Archéologie

Ces services seront associés au minimum à une réunion au cours de laquelle seront explicitées les données techniques complémentaires au porter à connaissance que je vous transmets ci-joint.

D'autres réunions pourront être définies à votre initiative ou, le cas échéant, à ma demande.

- b) Les autres services définis à l'article L 123.8 (Conseil Régional, Conseil Général, autres EPCI, communes limitrophes....) seront consultés à leur demande sur le projet de PLU.

### 3) – LE DEROULEMENT DE LA DEMARCHE

Qu'il s'agisse de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le déroulement de la procédure devra respecter les phases suivantes :

- a) L'acte de prescription initialise la démarche et précise les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales ainsi que les autres personnes associées, notamment les représentants de la profession agricole.
- b) La phase d'étude proprement dite au cours de laquelle il vous revient de conduire l'association des services de l'Etat et assurer la consultation des autres services.

Cette phase permet l'arrêt par le Conseil Municipal du projet de PLU après avoir débattu et conclu sur :

- le contenu du projet d'aménagement et de développement durable ;
- le bilan de la concertation menée avec la population.

- c) La phase d'instruction administrative du PLU qui comprendra les deux procédures suivantes :

- la consultation des services qui s'échelonne sur une durée de trois mois
- l'enquête publique sur le PLU auquel sera annexé l'avis des services publics.

- d) L'approbation par le Conseil Municipal du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié à la suite des consultations précédentes.

## II – LES DISPOSITIONS JURIDIQUES GENERALES

Les documents d'urbanisme, élaborés sous la responsabilité des collectivités locales doivent s'inscrire dans les grands principes généraux de l'aménagement définis par les lois et règlements.

Ces orientations sont les suivantes :

- 1) Les dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 110 créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983 énonce les grands principes suivants :



**Article L 110 :**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

2) - La Loi sur l'Eau (loi du 3 janvier 1992) définit les modalités d'une gestion équilibrée de la ressource en eau visant à :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
- la protection des eaux et la lutte contre toute pollution
- la restauration de la qualité des eaux et de leur régénération
- la protection de la ressource en eau
- la valorisation de l'eau comme ressource économique.

**CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Eau et milieux aquatiques (article L210-1)**

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

3) - La prise en compte de l'environnement qui, (en dehors des installations et des risques naturels évoqués dans le chapitre III) précise :

- Les modalités de gestion du paysage naturel :  
qu'elles soient générales :

**Article : L 110.2 du code de l'environnement :**

**II – Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.**

**Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.**

**Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences en particulier**

**Ou qu'elles soient spécifiques à certains secteurs de la commune :**

**Article L III –1.4 du code de l'urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.



Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

4)- Les directives de gestion des monuments historiques (classés ou inscrits) pour lesquels des modalités particulières peuvent être décidées sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après accord de la commune.

5) – La loi de lutte contre les exclusions (29 juillet 1998) et la loi de solidarité et de renouvellement urbain (13 décembre 2000) précisent dans les volets logement respectifs les dispositions fondamentales que doivent prendre en compte les plans locaux de l'urbanisme, qu'il s'agisse de logements pour les plus défavorisés, des seuils minimums de logement sociaux requis dans certains territoires ou obligations d'hébergement des gens du voyage (selon les dispositions complémentaires de la loi du 5 juillet 2000)

### **III – LES SERVITUDES, LES PROJETS D'INTERET GENERAL ET LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **1) – LES SERVITUDES**

Le plan local d'urbanisme doit comporter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Sur votre commune, la liste des servitudes arrêtée à ce jour est jointe en annexe ; les documents correspondants sont mis à disposition de la commune dans les locaux de la DDE (service SHV/Mission de l'Etat en Urbanisme)

#### **2) – LES PROJETS D'INTERET GENERAL**

Il s'agit d'opérations d'aménagement ou d'équipement qui conformément aux articles L 121-9 et R 121-3, s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

A ce jour, aucun projet d'intérêt général n'a été recensé sur le territoire de votre commune.

#### **3) - LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

##### **a) Classement des voies bruyantes**

En 1999, des arrêtés préfectoraux ont été pris pour classer les voies bruyantes :  
Arrêté 748 du 2.3.1999 pour les routes RD 68 et RD 538

##### **b) Application de la loi Barnier (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) :**

Le recensement des communes concernées par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997. Les voies à prendre en compte sont :

-la route RD 538 , classée à grande circulation (recul de 75m pour les constructions)

Pour lever l'interdiction de construire dans une bande de 75m , vous pouvez prendre des dispositions visant à engager des réflexions d'aménagement dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

##### **c) Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine :**

Il n'y a pas de prescription particulière



d) **Le Service des Armées**

Ce service me rappelle les emprises militaires dont vous trouverez ci-jointes les fiches correspondantes.

e) **La Direction Régionale de l'Environnement :**

Il n'y a pas de prescription particulière

f) **La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales :**

La commune de Chabeuil comprend deux captages sur son territoire :

- Captages des Gonnards et de Bachassier déjà reportés sur le POS précédent.

La commune fait toutefois partie du syndicat Intercommunal des Eaux de la Plaine de Valence dont les captages sont situés en dehors du territoire communal.

En ce qui concerne l'assainissement non collectif, l'étude d'aptitude des sols réalisée par Monsieur MARGALHAN-FERRAT en mai 1993 a fait apparaître une incompatibilité des sols à l'infiltration des eaux usées pour de nombreuses zones NB.

En conséquence, ces zones doivent être impérativement raccordées à un collecteur d'eaux usées et dirigée sur une unité de traitement.

Pour ce qui est de l'assainissement collectif, il sera étudié le principe d'un raccordement du système d'assainissement de Chabeuil au système d'assainissement de la couronne valentinoise, avec traitement sur la nouvelle station d'épuration de Valence pour permettre de respecter les objectifs de qualité à la Véore (arrêté préfectoral de 1984).

g) **La Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche :**

Il n'y a pas de prescription particulière

h) **Le Ministère de l'Education Nationale (Académie de Grenoble)**

Il n'y a pas de prescription particulière

i) **La Mission inter-services de l'eau :**

Il n'y a pas de prescription particulière

j) **La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt**

Il n'y a pas de prescription particulière

**La direction de l'Aviation Civile Centre Est :**

L'aérodrome de Valence Chabeuil comprend des servitudes qui touchent la commune de Chabeuil.

Il s'agit des servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (décret du 7/04/1971), et des servitudes radioélectriques contre les obstacles (décret du 13/09/1978).

Par ailleurs, le plan d'exposition aux bruits de Valence-Chabeuil établi par arrêté préfectoral du 01/07/1985 concerne la commune de Chabeuil.

Ces servitudes seront reprises dans le document d'urbanisme.

k) **La Direction Régionale de l'Archéologie Rhône Alpes**

Il n'y a pas de prescription particulière

l) **La Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports**

Il n'y a pas de prescription particulière

m) **La Direction Départementale de l'Equipement :**

Il n'y a pas de prescription particulière

La Direction Régionale

n) **LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

**Le Service Interministériel des Affaires Civiles et Economiques de Défense et de Protection civile**

Ce service vous rappelle que votre commune a été déclarée sinistrée par des inondations par arrêtés des 29/11/1993, et 24/10/1994 parus aux journaux officiels les 15/10/1993 et 02/12/1994. Des mouvements de terrains ont également fait l'objet de déclarations par arrêtés du 12/04/1994 paru au journal officiel du 29/04/1994.

**- Autres risques :**

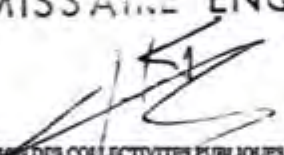
Vous trouverez également la liste des établissements classés implantés sur votre commune. Ces établissements, étant susceptibles de générer des nuisances, devront être pris en considération dans les études de votre PLU.

**Pièces jointes au porter à connaissance**

Liste des servitudes  
Liste des établissements classés  
Fiche signalétique de la commune  
Fiche recensement agricole  
Carte de repérage des captages  
Fiches de repérage des locaux de l'armée  
Arrêté préfectoral 748 du 02/03/1999



LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PRÉFECTURE DE LA DRÔME

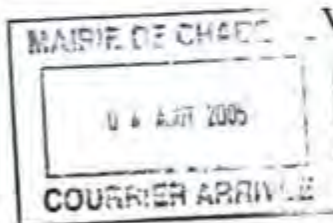
  
DIRECTION DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES  
ET DE L'ENVIRONNEMENT

BUREAU DE LA PROTECTION  
DE L'ENVIRONNEMENT

AFFAIRE SUIVIE PAR :  
Gisle BAUD  
Marie Danielle COURTIAL

TEL : 04 75 79 28 00 poste 2040  
FAX : 04 75 79 29 49

E-Mail : gisle.baud@drôme.pnf.gov.fr



Valence, le 26 JUL. 2005

**ARRÊTÉ n° 05-3427.**

portant dérogation au titre de l'article L 122.2 du Code de l'Urbanisme  
Commune de CHABEUIL

**Le Préfet de la DRÔME**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L122.2 ;

VU la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;

VU la Loi du 27 février 2002 relative à la Démocratie de Proximité ;

VU la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

VU la demande présentée le 8 mars 2005 par le maire de Chabeuil en vue d'obtenir l'autorisation d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles dans le cadre de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols devenu Plan Local d'Urbanisme, dans les lieux dits : Les Flandennes (secteur habitat et loisirs) – Les Teypes – Parlanges-Est – Les Bérards – 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 (secteurs à vocations d'activités) ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Drôme du 12 mai 2005 ;

VU le rapport du Directeur départemental de l'Équipement du 2 juin 2005 ;

VU l'avis de la Commission Départementale des Sites dans sa séance du 20 juin 2005 ;

CONSIDÉRANT qu'en matière d'habitat les extensions proposées visent à renforcer la cohérence de l'organisation des différents hameaux et à maîtriser le développement futur de la commune,

CONSIDERANT qu'en matière d'activité économique, les demandes d'ouverture à l'urbanisation répondent à des besoins de développement local, de renouvellement urbain et de sécurité,

CONSIDERANT que le projet de zone commerciale au hameau des Enfers présente des inconvénients importants sur les communes voisines et pour l'agriculture à laquelle seule une coordination à l'échelle intercommunale pourra remédier,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

## ARRETE

### ARTICLE 1<sup>er</sup> :

La commune de Chabeuil est 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 hectares)
- les Teypes (0,7 hectare)
- Parlanges-est (0,7 hectare) - -
- les Bérards (1 hectare) -
- les Faucons (0.7 hectare)

A vocation d'activités :

- les Gouvernaux (11 hectares)
- les Barachines (21 hectares)
- les Fontaines (0,4 hectare)
- les Martins (3,8 hectares) -
- l'aérodrome et les installations militaires .

Le secteur de loisirs des Flandennes est en outre reclassé en zone urbaine à vocation sportive.

ARTICLE 2 : Le surplus de la demande de la commune de Chabeuil concernant la zone des Enfers est rejeté.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture. Un avis sera également publié dans un journal diffusé dans tout le département.

ARTICLE 4 : Le présent ~~arrêté~~ pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Drôme, le Directeur départemental de l'Equipement et le Maire de Chabeuil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie conforme

Par délégation,  
L'Attaché Principal  
Chef de Bureau,

G. CHEVALIER

Fait à Valence le 26 JUIN 2005

Le Préfet,

Par délégation,  
Le Secrétaire Général

Yves HUSSON

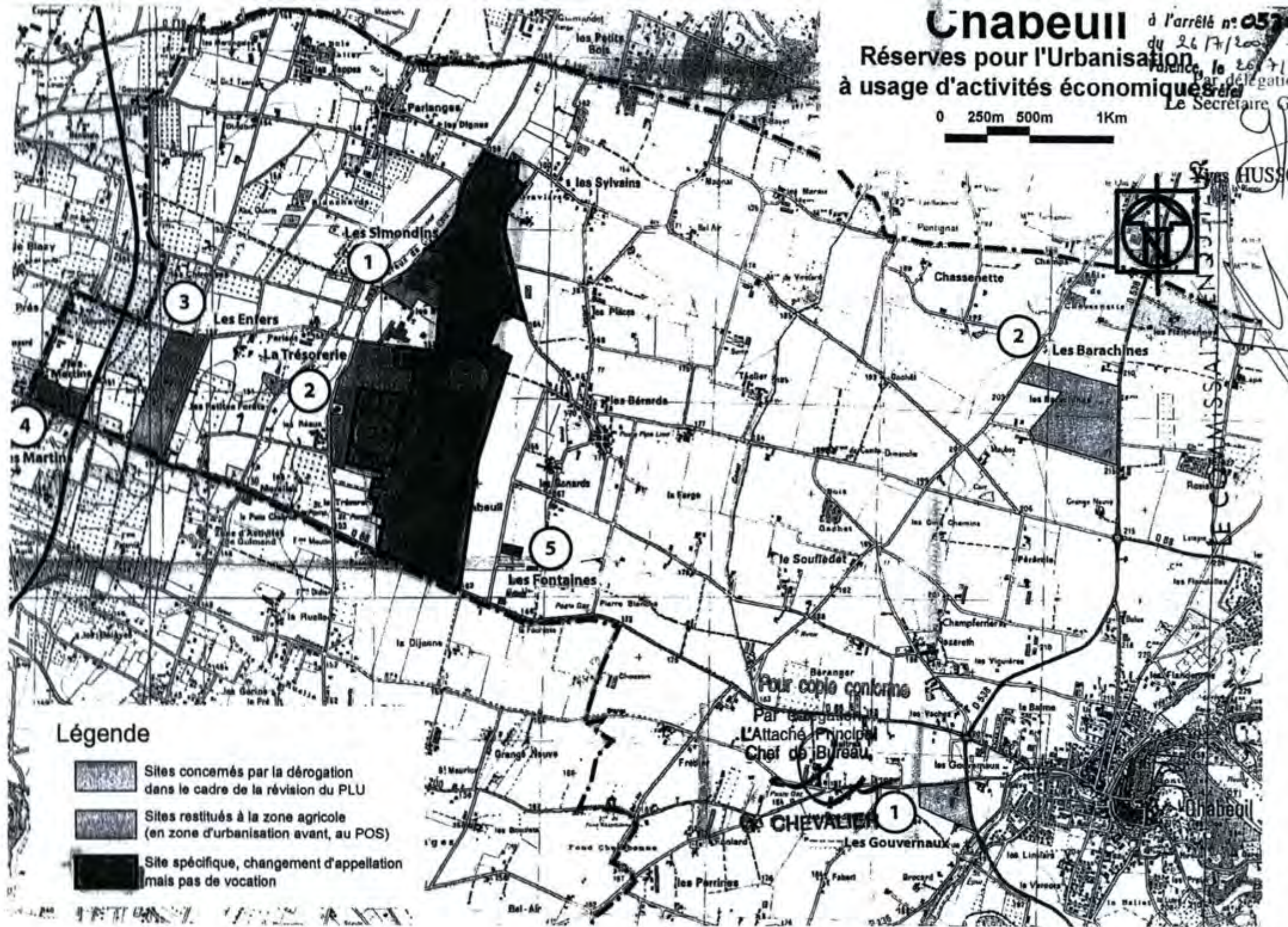


# Chabeuil




à l'arrêté n° 0534  
du 26/7/2000  
Valence, le 26/7/2000  
par délégation  
Le Secrétaire Général

Réserves pour l'Urbanisation  
à usage d'activités économiques

0 250m 500m 1Km



## Légende

-  Sites concernés par la dérogation dans le cadre de la révision du PLU
-  Sites restitués à la zone agricole (en zone d'urbanisation avant, au POS)
-  Site spécifique, changement d'appellation mais pas de vocation

Pour copie conforme  
Par délégation  
L'Attaché Principal  
Chef de Bureau

CHEVALIER 1



# Chabeuil

Réserves pour l'Urbanisation  
à vocation principale d'habitat

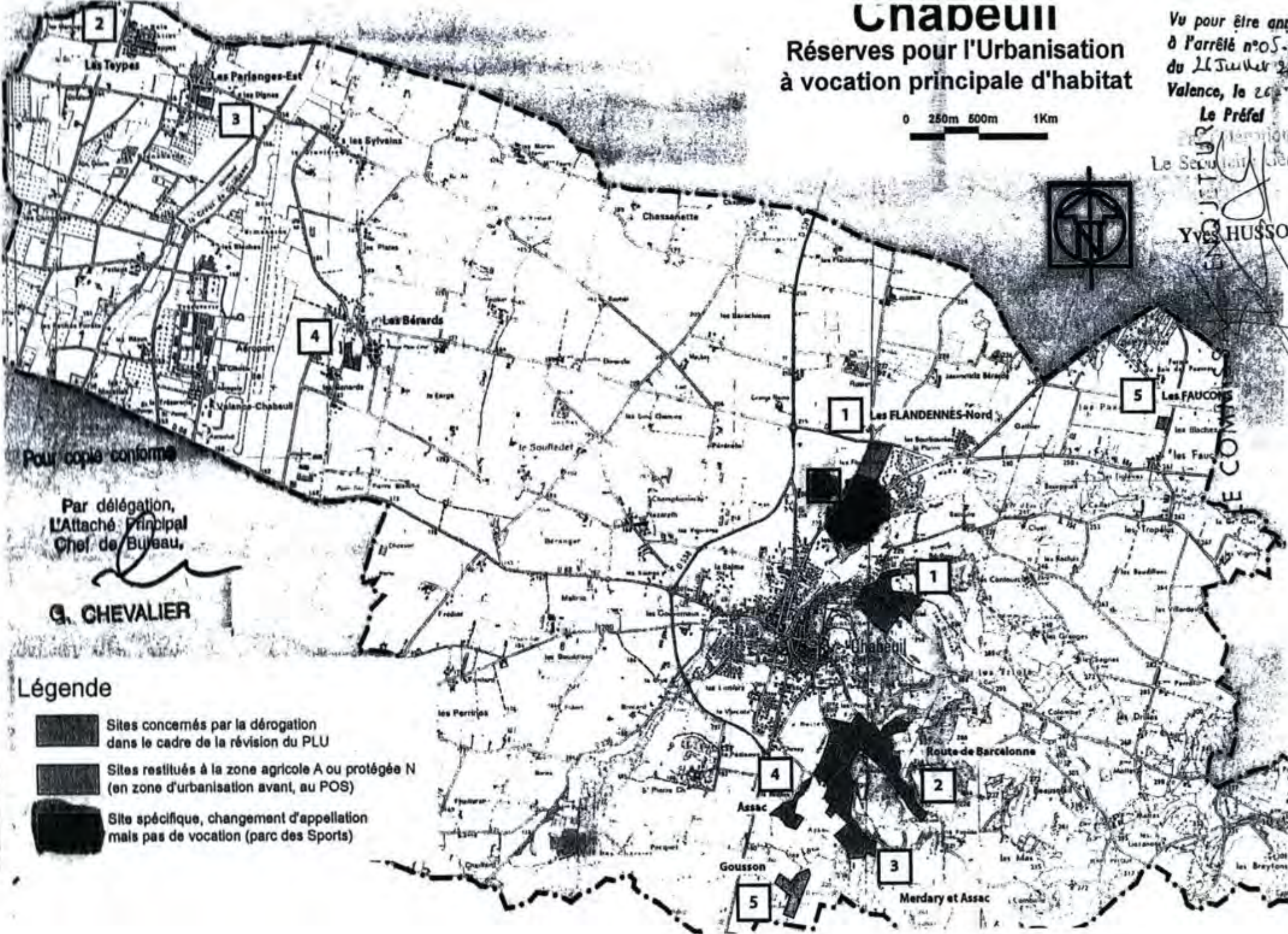
Vu pour être approuvé  
à l'arrêté n° 05-3  
du 26 Janvier 2005  
Valence, le 26/1/05

Le Préfet

Le Secrétaire Général

YVES HUSSON

0 250m 500m 1Km



Pour copie conforme

Par délégation,  
L'Attaché Principal  
Chef de Bureau,

G. CHEVALIER

## Légende

- Sites concernés par la dérogation dans le cadre de la révision du PLU
- Sites restitués à la zone agricole A ou protégée N (en zone d'urbanisation avant, au POS)
- Site spécifique, changement d'appellation mais pas de vocation (parc des Sports)