

DEPARTEMENT DE  
LA DROME

commune  
de CHABEUIL

AU

ARCHITECTUREURBANISME

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



révision du Plan Local d'Urbanisme



Dispositions particulières d'aménagement

# **SOMMAIRE**

---

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
------------------	----------

<b>Chapitre 1</b>	<b>2</b>
-------------------	----------

## **Recensement des sites concernés à vocation principale d'habitat**

1. Sites à vocation principale d'habitat : localisation	2
2. Les dispositions particulières d'aménagement par site	3

<b>Chapitre 2</b>	<b>4</b>
-------------------	----------

## **Recensement des sites concernés : vocation principale d'activités économiques**

Sites à vocation principale d'activités économiques	4
---	---

<b>Chapitre 3</b>	<b>5</b>
-------------------	----------

## **Le projet urbain le long de la déviation de la RD 538**

1. Le diagnostic	6
2. Le schéma fonctionnel futur	10
3. Le projet	11
4. La traduction réglementaire du projet	16



# **PREAMBULE**

---

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont fourni aux Conseils Municipaux lors des élaborations ou révisions des Plans Locaux d'Urbanisme, l'occasion de préciser pour des sites stratégiques :

○ *des dispositions particulières d'aménagement.*

Les Conseils Municipaux ont donc un choix à faire dans ce domaine.

Celles-ci deviennent alors opposables aux tiers.

Toutefois, cette pièce devient obligatoire dans les zones à urbaniser constructibles lorsque les infrastructures existantes en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les éléments de programme susceptibles de s'implanter dans ces zones.

Le respect par les tiers concerne les grands principes d'aménagement avec leurs documents graphiques et non pas une "lecture tatillonne" des propositions.

En d'autres termes, il faut veiller à ce que les projets initiés par les acteurs publics ou privés de l'aménagement soient bien compatibles avec les dispositions imaginées par la commune de CHABEUIL.

Dans le cadre de la révision de son Plan d'Occupation des Sols et surtout de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal de CHABEUIL a donc choisi d'orienter l'aménagement des différents sites stratégiques à vocation principale d'habitat ou d'accueil d'activités économiques.

Il s'agit de grands principes à respecter, allant dans le sens de l'intérêt général, sachant que pour le reste, l'imagination n'est pas "bridée", bien au contraire : la recherche d'un urbanisme de qualité reste un objectif majeur à CHABEUIL.

# **CHAPITRE 1**

## **RECENSEMENT DES SITES CONCERNEES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

La collectivité locale de CHABEUIL a pris en compte les sites suivants pour préciser des dispositions particulières d'aménagement.

### **1. Sites à vocation principale d'habitat : localisation**

---

1.1	Zone AUa	Les Flandennes au Nord du parc des sports
1.2	Zone AUa	Les Flandennes Sud
1.3	Zone AUa	Les Marceaux
1.4	Zone AUa	Les Barulières
1.5	Zone AUa	Le Grand Faubourg / avenue Masson
1.6	Zone 1AUa	Les Limiers
1.7	Zone 2AUa	Les Limiers



# Chabeuil

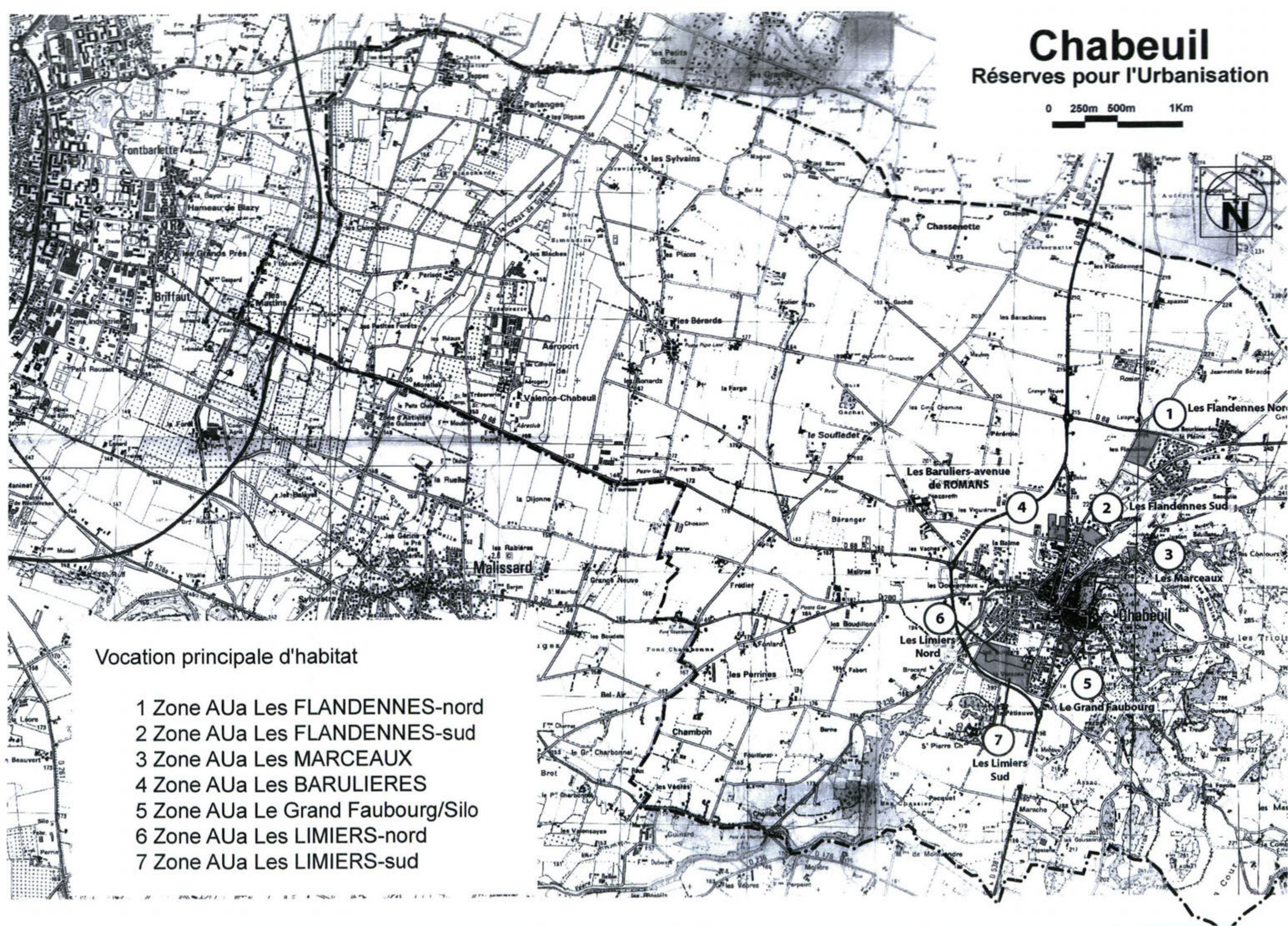
## Réserves pour l'Urbanisation

0 250m 500m 1Km



### Vocation principale d'habitat

- 1 Zone AUa Les FLANDENNES-nord
- 2 Zone AUa Les FLANDENNES-sud
- 3 Zone AUa Les MARCEAUX
- 4 Zone AUa Les BARULIERES
- 5 Zone AUa Le Grand Faubourg/Silo
- 6 Zone AUa Les LIMIERS-nord
- 7 Zone AUa Les LIMIERS-sud





## **2. Les dispositions particulières d'aménagement par site**

### **A – Sites des Flandennes Nord**

Les dispositions particulières d'aménagement pour ce site concernent les points suivants :

#### **a) Desserte – réseau viaire**

##### **○ Maillages pour les véhicules, il s'agit de principes indicatifs :**

- voie communale n° 5 côté Ouest de CHABEUIL à Saint-Didier
- voie départementale rue Pasteur côté Nord
- et avenue de la Paix, ainsi que rue Henri Dunant dans son prolongement

*Nota : pas d'accès véhicules côté Sud en direction de la Route de Peyrus, parc des sports extension.*

##### **○ Pour les piétons**

- passage piéton vers le parc des sports des Flandennes : extension au Nord de la route de Peyrus
- liaison avec opération existante côté Est : un point de jonction

#### **b) Eléments de programme (à titre indicatif)**

##### **○ Mixité de l'habitat (accession, locatif)**

##### **○ Typologie des logements : tailles complémentaires (type 2, type 3, type 4 et +)**

##### **○ Composition diversifiée souhaitable pour l'habitat**

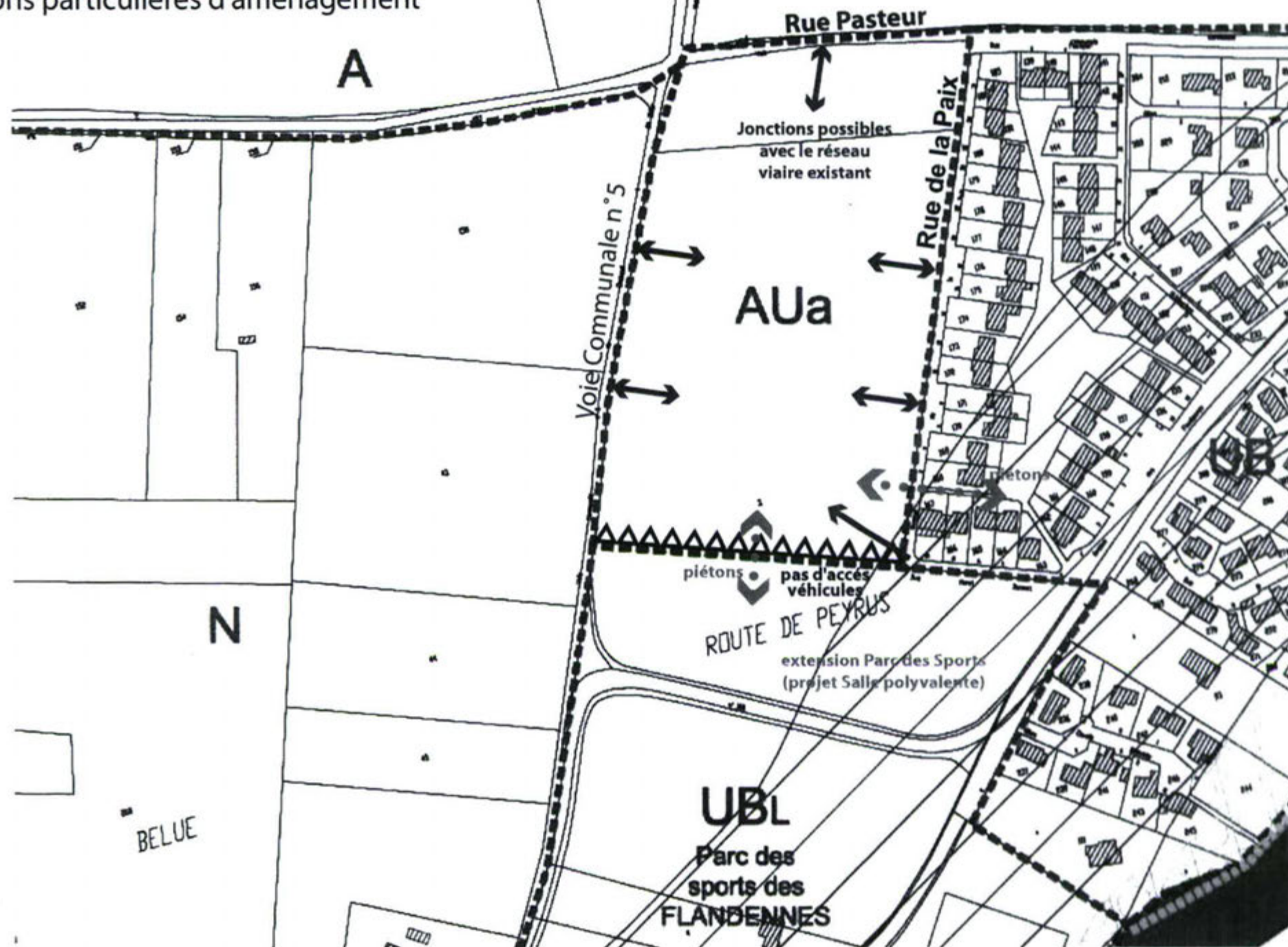
- habitat groupé
- habitat jumelé
- habitat individuel isolé sur des parcelles de tailles différentes

*Nota : Dans les programme de logements figureront des logements locatifs sociaux.*

# CHABEUIL

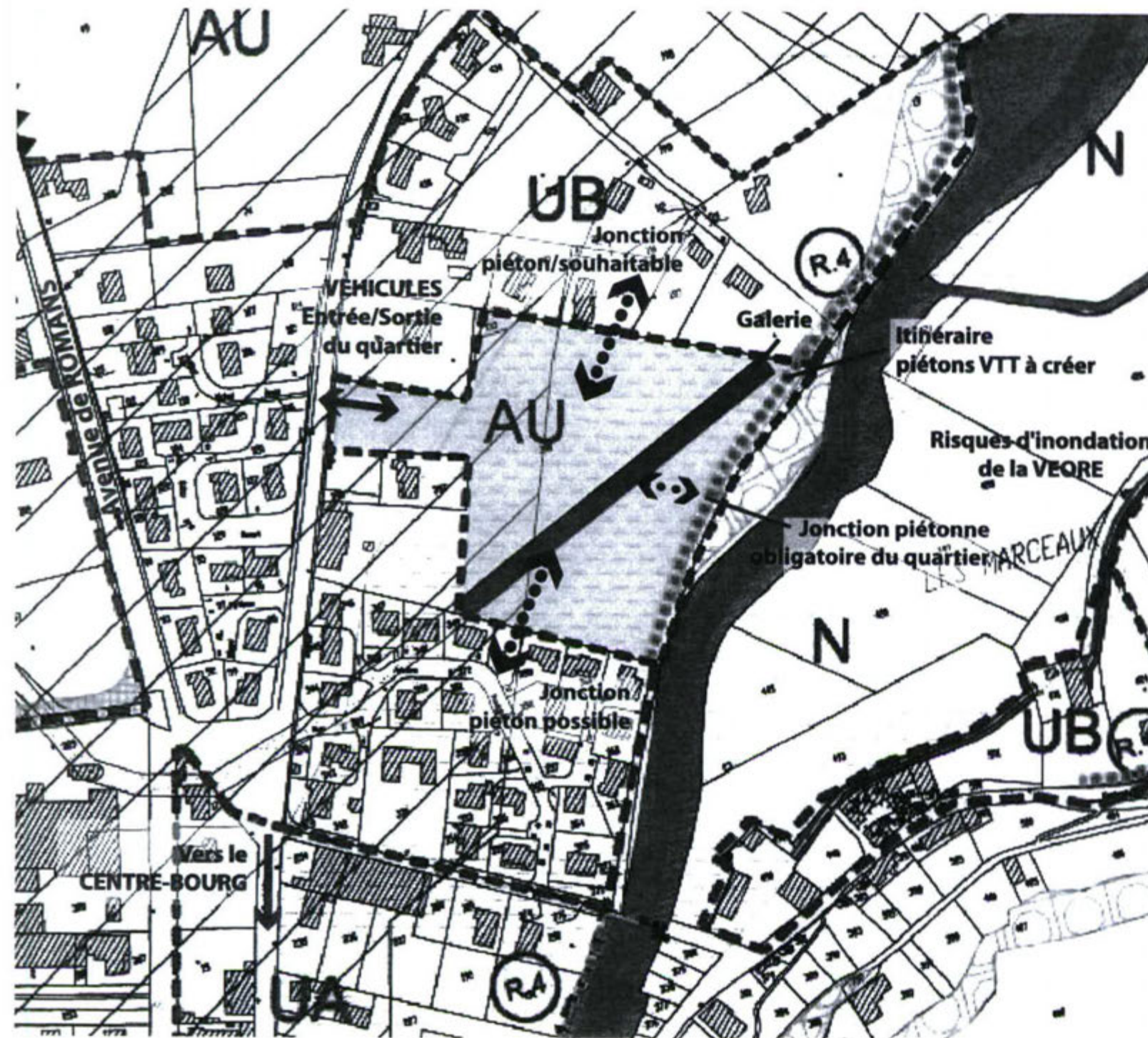
Site des FLANDENNES-Nord

Dispositions particulières d'aménagement





## 2.Site : LES FLANDENNES-Sud (Site en attente suite à la phase administrative, résultat du PPR de la VEORE)



### Dispositions particulières d'aménagement

#### 1-Les vigilances :

- 1.1 *Risque d'inondation de la VEORE : les niveaux des planchers habitable au dessus du niveaux des plus hautes eaux connus*
- 1.2 *Eviter les sous-sols soumis aux risques d'inondations*
- 1.3 *Passage d'une galerie*

#### 2-Emplacement réservé à respecter :

- 2.1 *Passage piéton-VTT depuis le Centre-bourg jusqu'aux FAUCONS*

#### 3-Réseau viaire

- 3.1 *Une seule Entrée/sortie VEHICULES Côté OUEST*
- 3.2 *Maillage obligatoire du quartier à l'itinéraire piétons/VTT vers la VEORE*
- 3.3 *Maillages complémentaires : quartiers adjacents*

#### 4-Composition du quartier

- 4.1 *Voirie interne en boucle et non pas en impasse*
- 4.2 *Mixité de l'habitat à dominante habitat individuel*



### 3. Site : LES MARCEAUX

#### Dispositions particulières d'aménagement

##### 1-Les vigilances :

1.1 Abords du bief et aléa d'inondation

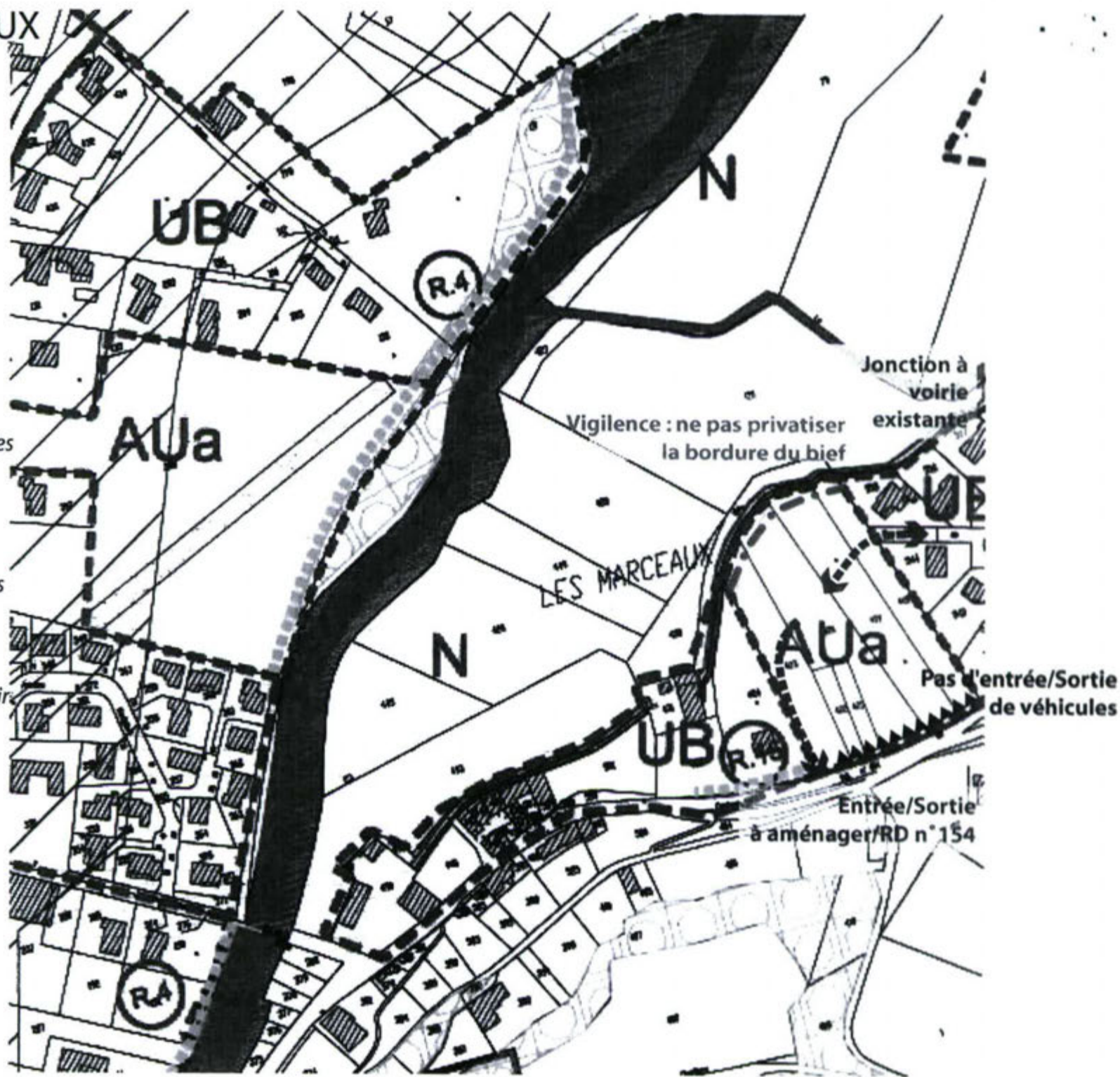
1.2 Sécurité routière : pas d'entrée/sorties directes des véhicules sur le tracé de la RD 154

##### 2-Emplacement réservé à respecter :

2.1 Réaménagement de principe des abords nord de la RD n°158

##### 3-Composition du quartier

3.1 Voirie de désenclavement à partir de la rue de l'OREE du BOURG





## 4. Site : LES BARULIERES - Avenue de ROMANS -

### Dispositions particulières d'aménagement

#### 1-Les vigilances :

1.1 Passage d'une galerie en bordure des chemins des VIGUIERES

1.2 Sécurité routière : pas d'entrées/sorties directes des véhicules avenue de ROMANS

#### 2-Emplacement réservé à respecter :

2.1 Elargissement du chemin des VIGUIERES Côté sud et Jonction Avenue de ROMANS

#### 3-Desserte du quartier

3.1 Voirie pour les véhicules à partir du chemin des VIGUIERES à requalifier

3.2 Itinéraire piéton à créer vers l'Ouest et le reste du site de la Barulrière

#### 4-Éléments de programme et principes de composition

4.1 Mixité : activités professionnelles et habitat

4.2 Reconquête/transformation/requalification du bâti existant et opérations nouvelles







Composition affirmée des entrées + services ou commerces

Entrée nord  
**AUa**

Entrée sud

Urbanisation de petits collectifs statuts et tailles complémentaires des logements

**UB**

Vers giratoire  
Route de CREST

5. Site : LE GRAND FAUBOURG -  
Avenue Louis MASSON

Ecoles

Collège

Gymnase

Dispositions particulières d'aménagement

1-Les vigilances :

- 1.1 Abords du canal, circulation possible des piétons
- 1.2 Présence de silos actuellement (transfert)

Futur  
Pôle Petite  
Enfance

2-Emplacement réservé à respecter :

- 2.1 Liaisons piéton indispensable entre "avenue Louis MASSON et le Chemin de BELET côté Est (Centre culturel)

3-Eléments de programme et principes de composition

- 3.1 Démolition des bâtiments anciens n'ayant pas d'intérêt et des silos (sécurité)
- 3.2 Recomposition du quartier **dans sa globalité** intégrant le site des silos à celui des anciens bâtiments industriels (au total, 1 hectare environ)
- 3.3 Système de voirie en boucles et non pas en impasse ; valorisation du carrefour de l'avenue du 11 Novembre 1918
- 3.4 Densification du site : immeubles collectifs de R+3
- 3.4 Mixité des éléments de programme : services, commerces, professions libérales





## 6 et 7 : Sites des LIMIERS-nord et sud

### Dispositions particulières d'aménagement

#### 1-Les vigilances :

1.1 Cône de vision en direction du  
Centre-bourg

#### 2-Éléments de programme et principes de composition

Le site des LIMIERS-nord doit être  
urbanisé AVANT celui des LIMIERS-  
Sud

#### ➔ Hauteur des constructions

. Limiers-Sud :

. Limiers-Nord :

#### ➔ Recul par rapport à la déviati on : 50mètres

➔ Création d'un mail entre la  
prairie et la rue des CERISIERS  
(Equipements publics)

Prescriptions urbaines et paysagères sur le site du quartier des Limiers.



<b>CHAPITRE 2</b> <b>RECENSEMENT DES SITES CONCERNES : VOCATION</b> <b>PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b>
---

**Sites à vocation principale d'activités économiques**

---

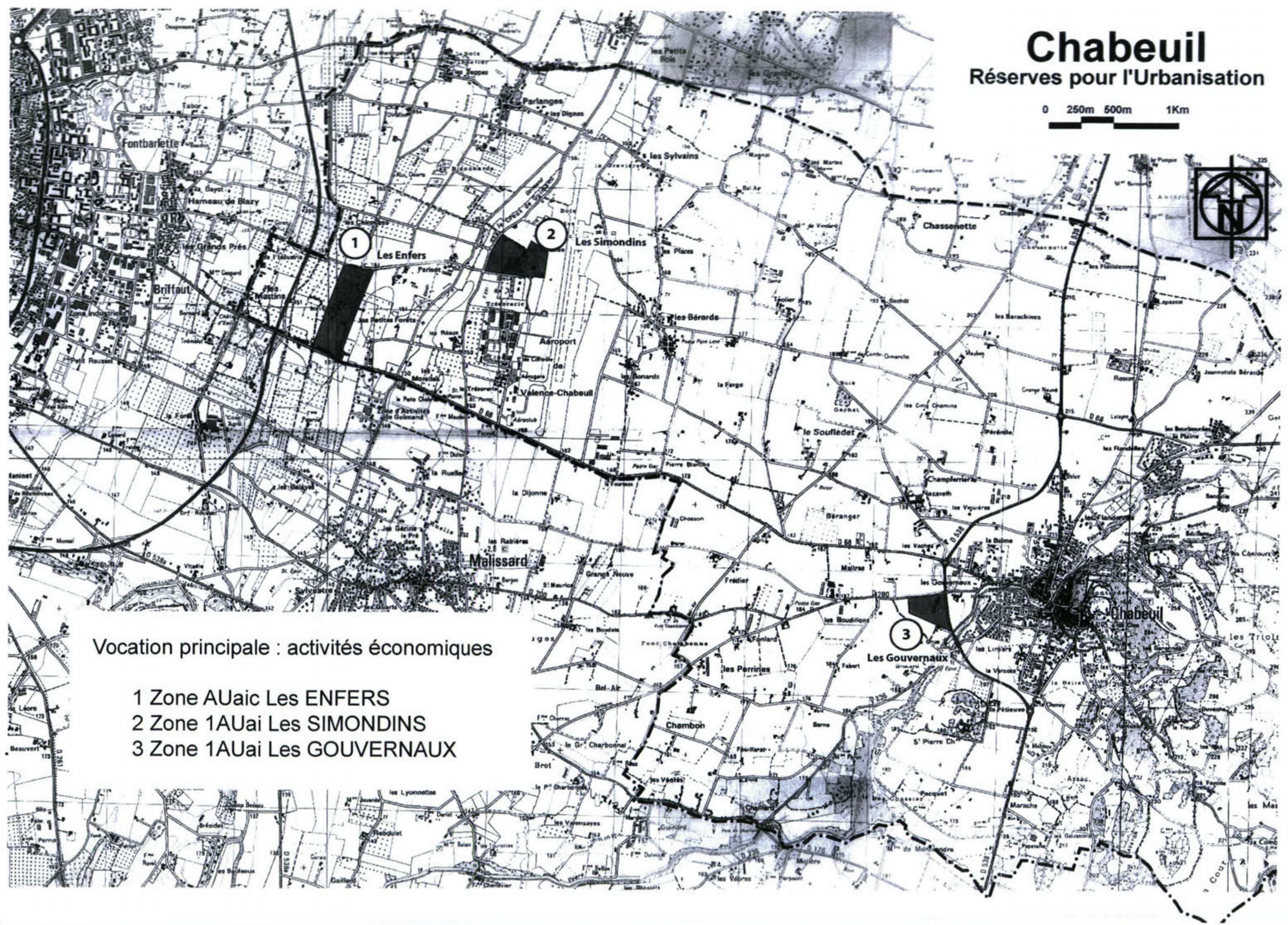
- |              |                |
|--------------|----------------|
| ○ Zone AUa1c | Les Enfers     |
| ○ Zone 1AUai | Les Simondins  |
| ○ Zone 1AUai | Les Gouvernaux |



# Chabeuil

## Réserves pour l'Urbanisation

0 250m 500m 1Km



Vocation principale : activités économiques

1 Zone AUa1c Les ENFERS

2 Zone 1AUai Les SIMONDINS

3 Zone 1AUai Les GOUVERNAUX



## 1.Site : LES ENFÈRS - LES PETITES FORETS


**Surface : 17,4 ha**

**Fonction principale :  
Commerces et Services**

**Desserte principale**  
**Desserte secondaire**

- ■ ■ Voie nouvelle à créer

● Carrefour à aménager

 Zone non edificandi

↔ Voie nouvelle à créer

## ZONE AGRICOLE

Voie nouvelle  
A CREER ☐

LES PETITES FORÊTS

**Réserve  
foncière  
d'ETAT**

RN7 - Elargissement 2X3 voies

ZONE NON AEDIFICANDI

COMMUNE DE MALISSARD

**Tourne à gauche  
à supprimer**

Vers ZI de MALISSARD

**Vers CHABEUIL**

**Giratoire  
de GUIMAND**



## 2. Site des SIMONDINS

### Dispositions particulières d'aménagement

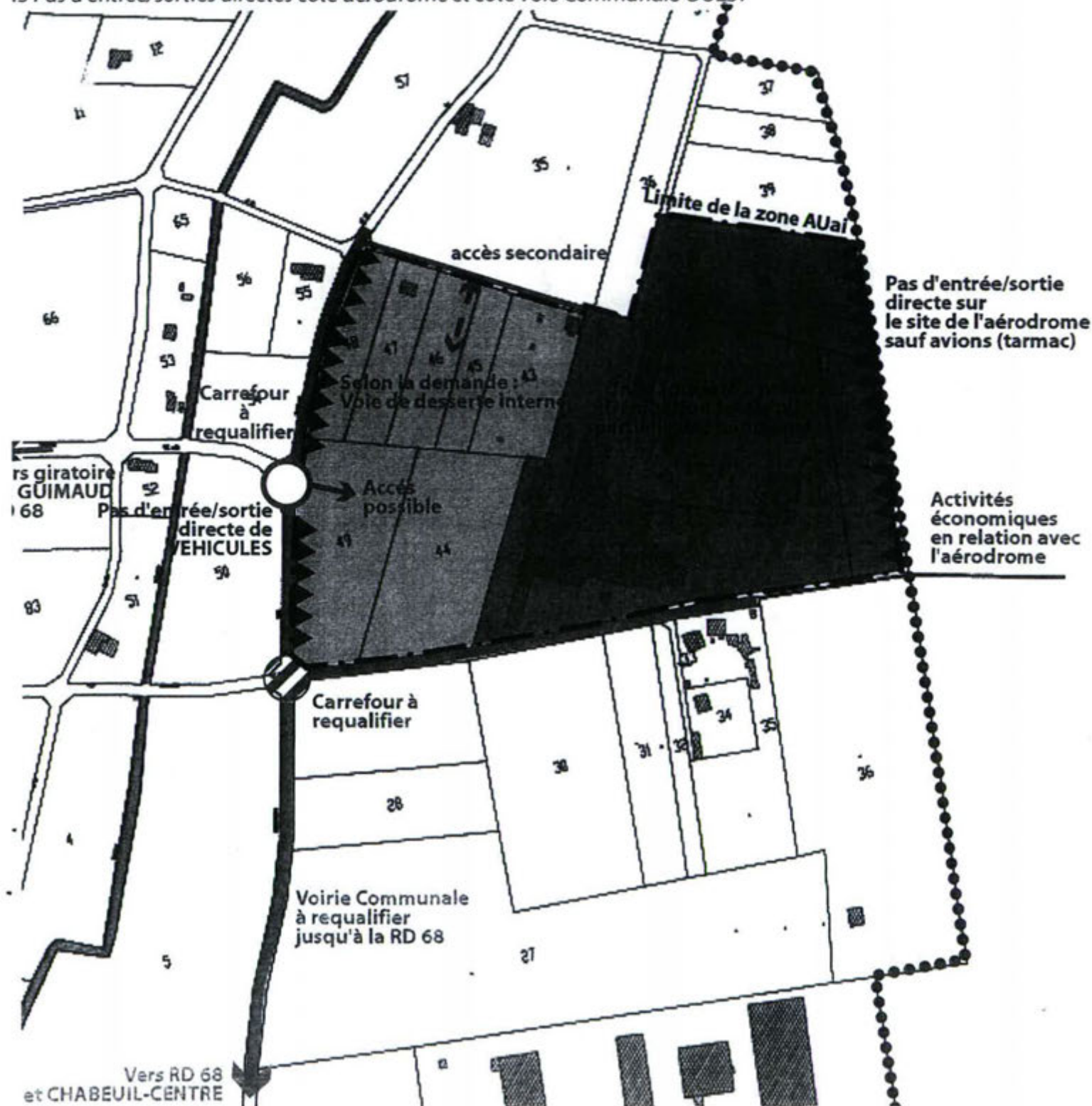
#### -Desserte . Réseau viaire :

- 1 Accès principal par la Voie Communale reliant la RD 68 :  
requalifier, ainsi que les carrefours
- 2 Desserte du site par deux antennes (Voies Communales)
- 3 En option selon la demande : voirie de desserte interne

#### -Les dispositions particulières d'aménagement

- 1 Préservation de l'unité foncière communale (entre 5 et 6 hectares)
- 2 Démolition partielle ou de la totalité des anciens locaux et réhabilitation du site
- 3 Pas d'entrée/sorties directes côté aérodrome et côté Voie Communale OUEST

Aérodrome de  
CHABEUIL  
limite Ouest





## **CHAPITRE 3**

# **LE PROJET URBAIN LE LONG DE LA DEVIATION DE LA RD 538**

### **PREAMBULE**

**La déviation de la commune de Chabeuil fait partie du système de relation Nord-Sud qui traverse la plaine de Valence de Crest au Sud à Romans au Nord.**

**Son tracé par l'Ouest permet de prendre en charge les flux en provenance de Valence par la RD68 avant qu'ils ne pénètrent dans le tissu urbain de Chabeuil.**

**Une urbanisation s'est développée le long de cette infrastructure qui sert cependant de limite à l'expansion de l'habitat vers l'Ouest.**

**Cependant, l'attractivité de la vitrine offerte le long de la voie a engendré le développement d'une urbanisation relativement hétéroclite d'entreprises industrielles ou artisanales et de services.**

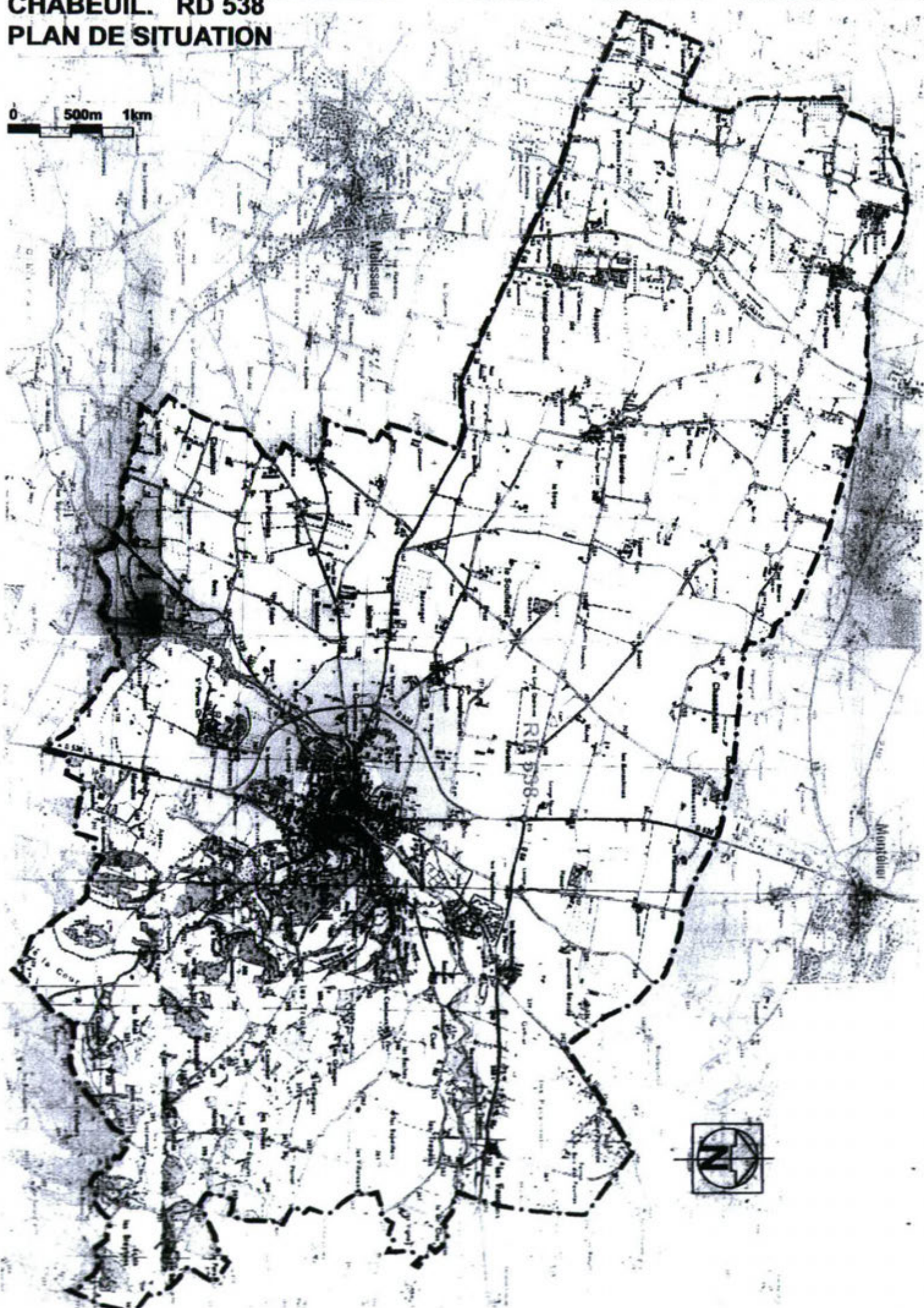
**La présente étude est donc motivée par la nécessité d'assurer le long de la déviation, une meilleure qualité du paysage et définir les prescriptions qui permettront de répondre aux spécifications de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme dit Amendement Dupont en ce qui concerne la sécurité, les nuisances et la qualité des aménagements et de l'architecture.**

**Cette volonté de qualité sera traduite sur le plan réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme.**



CHABEUIL. RD 538  
PLAN DE SITUATION

0 500m 1km





## **1 – Le diagnostic**

---

### **1.1 SITUATION**

---

La présente étude porte sur l'aménagement de plusieurs séquences du tracé de la déviation selon le plan de situation précédent.

Une partie du tracé a déjà été traitée dans le cadre d'une étude réalisée en 1999 par Madame BARNIER, Paysagiste et Madame BLANCHET, Urbaniste.

On peut distinguer trois séquences dont les caractéristiques sont distinctes quant à l'environnement actuel et au devenir des secteurs limitrophes dans le cadre du PLU.

Du Sud au Nord :

- Une séquence n° 1 du Pont sur la Véore, à l'ancien tracé de la RD200, sur une longueur de 300 mètres environ.
- Une séquence n° 2 de l'ancien tracé de la RD200, au giratoire de la RD68, sur une longueur de 200 mètres environ.
- La frange Ouest de cette séquence à vocation industrielle est entièrement urbanisée.  
Seule la frange Est est donc concernée directement par les prescriptions à définir.
- Une séquence n° 3 sur le tronçon Nord porte sur 600 mètres environ, plus le site sur lequel doit être implantée l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **1.2 LA RD538**

---

La voie sur l'ensemble des séquences concernées est réalisée au niveau du sol naturel ou surélevée de quelques centimètres.

Elle comporte deux voies et deux accotements.

Elle a été conçue comme une véritable déviation avec et pas du tout comme un boulevard urbain.

Il n'y a donc, à priori, pas de rapport entre la voie elle-même et son environnement immédiat.



250m



RD538  
Vers ROMANS

600 mètres

SEQUENCE 3

LES VIGIERES

LA BAIE

LES VAGES

D68  
Vers Valence

SEQUENCE 2  
200m

CENTRE VILLE

LES GOUVERNAUX

RD200

SEQUENCE 1  
300m

TCM

LES LIMERS

RD538  
Vers CREST







Les liaisons avec la voirie existante sont limitées.

On observe cependant une liaison avec l'ancien tracé de la RD200 au lieudit les Gouvernaux, en direction du centre-ville (le franchissement de la déviation est interdit par un terre-plein central continu), ainsi qu'une liaison au lieudit Barulière en direction du Nord avec un ouvrage permettant le mouvement de "tourne à gauche" depuis le Sud.

### **1.3 L'ETAT DES LIEUX**

---

Selon les différentes séquences du Sud au Nord.

#### **Séquences 1 et 2**

---

La traversée du ruisseau la Véore est marquée par une abondante ripisylve jusqu'aux abords immédiats de la voie.

La voie située approximativement au niveau du terrain naturel traverse ensuite des secteurs cultivés à l'Est et à l'Ouest avec quelques constructions rurales, notamment un groupe de grosses maisons au Nord-Est protégé par une haie.

Approximativement, dans l'axe de la voie, le regard est attiré par la zone d'activités et quelques bâtiments industriels à l'Est.

Les bâtiments de la zone d'activités sont implantés d'une façon relativement disparate le plus proche (jardinerie), à 25 mètres de l'axe de la RD.

Globalement, il s'agit d'un paysage en mutation, assez ouvert, en direction du Sud-Ouest, manifestement urbain dans la partie la plus proche du giratoire.

En ce qui concerne la sécurité des accès sur la RD538, un terre-plein central a été créé sur environ 300 mètres jusqu'au giratoire, de façon à empêcher la traversée de la RD au droit de l'ancienne RD200.

Un accès dans le sens Sud-Nord reste possible en direction du centre-ville.

Aucun accès direct n'est autorisé pour les établissements situés au Sud-Ouest du giratoire, la zone d'activités des Gouvernaux étant organisée à partir du nouveau tracé de la RD200.



CHABEUIL. RD 538  
ETAT DES LIEUX

0 250m



Entreprise  
Vignal-Artu

Zone  
agricole

Ht 2,70

Jardin

Station service

Jardinerie

Casino

Services Banque  
Funerarium

Terrain légèrement  
en contre-haut

Grosse maison

Ripisylve

Zone  
cultivée

VUE VERS LE VERGORS

friche

GENDARMERIE

front  
bati

Hare

LES GOUVERNAUX

LES LINIERS

LES VIGIERES

LES VIOIES

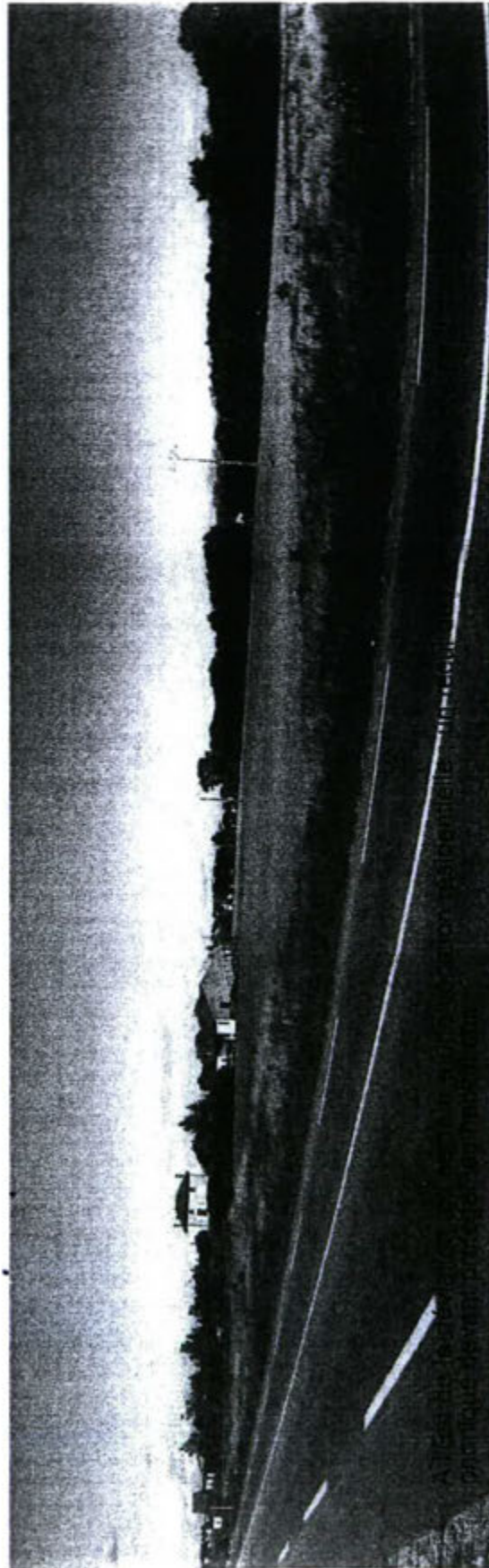
LES GOUVERNAUX

LES GOUVERNAUX

GT



## Tronçon Sud



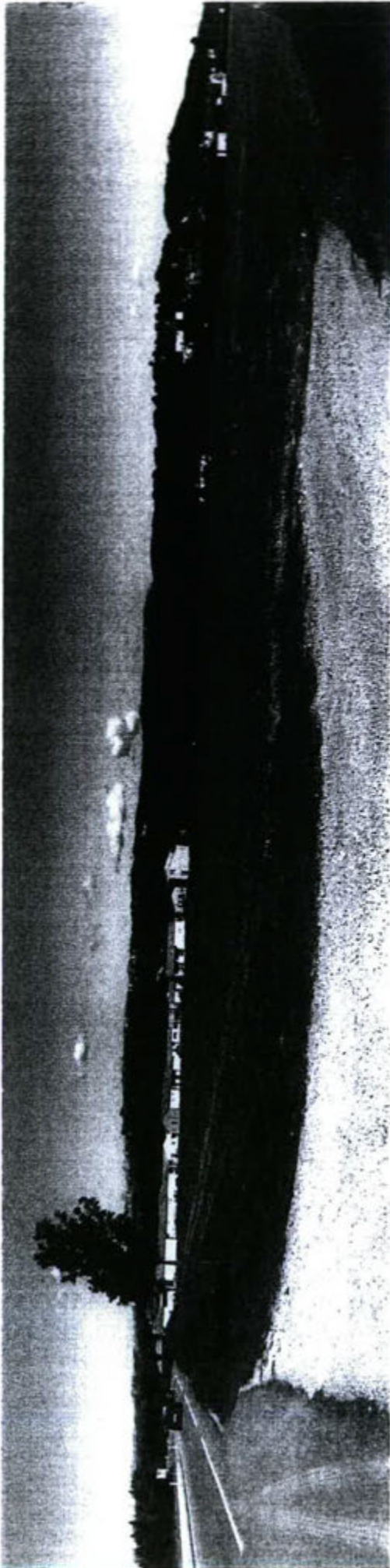
La création d'une facade en recul par rapport à la voie donnera de l'unité à ce paysage actuellement très hétéroclite.



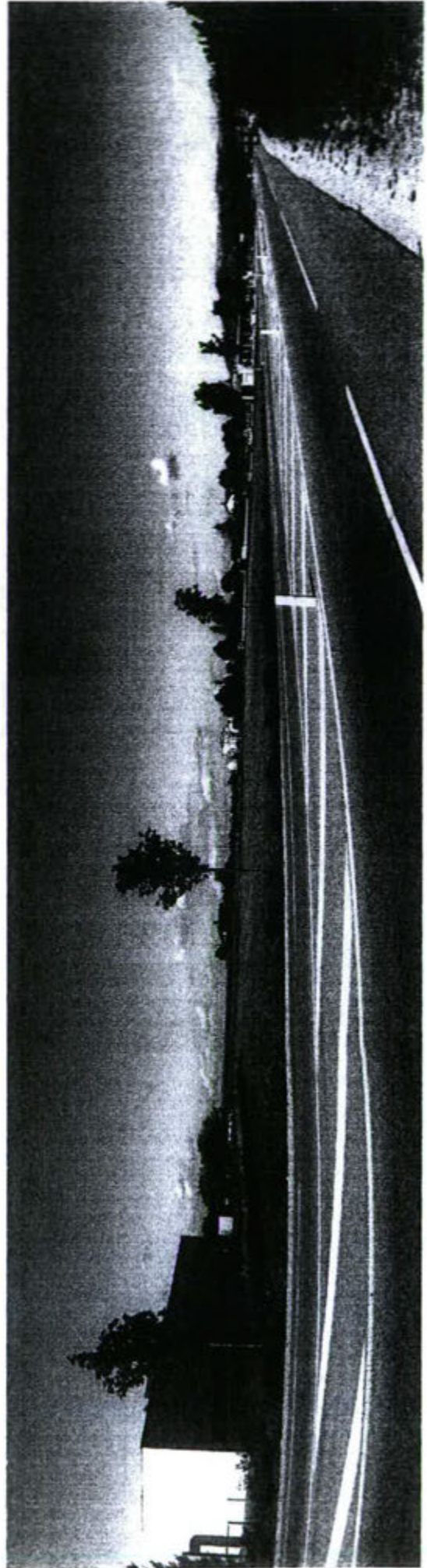


## Le paysage

Tronçon Nord



Vers le Nord-Est, le paysage est dominé par le Vercors, qui forme un fond de plan et contraste avec la plaine. Le front bâti formé par les constructions récentes est beaucoup trop clair.



Au Nord-Ouest, la plaine est largement ouverte.



### **Séquence 3**

---

Au Nord du giratoire, le paysage est tout à fait différent.

Dans un premier temps, très fermé par un merlon surmonté d'une haie à l'Est et une haie continue à l'Ouest jusqu'aux établissements Vignal-Artru, puis au contraire, très ouvert ensuite avec des vues lointaines sur les contreforts du Vercors.

Le front bâti récent constitué par les lotissements en cours au lieudit Barulière prend une grande importance visuelle dans l'échancrure qui subsiste, le merlon étant discontinu sur 150 mètres environ.

La large ouverture du paysage n'est pas perturbée par la présence de ce merlon qui n'empêche pas la vision panoramique du Vercors.

La perception du site est largement dominée par la confrontation dynamique des falaises du Vercors et de la plaine de Valence.

En ce qui concerne la sécurité, cette séquence n'est marquée que par un seul accès à la zone d'activités du lieudit Pereyrol où se trouvent les établissements Vignal-Artru (bâtiment de bonne qualité architecturale).

Cet accès a été aménagé avec un tourne à gauche permettant au véhicule venant du Sud d'accéder à la zone d'activités.

#### **1.4 LA VOCATION DES ZONES TRAVERSEES**

---

Globalement, le projet communal de Chabeuil considère la déviation comme la limite externe de la zone résidentielle.

C'est pourquoi, les terrains situés à l'Est de la voie, à l'exception de ceux qui sont proches du giratoire, ont naturellement une vocation résidentielle.

- **Terrain triangulaire entre la Véore et la déviation, environ 2,50 hectares.  
Classé en zone d'urbanisation future (AU). Contenance : 30 à 40 logements.**
  
- **Terrain également triangulaire au lieudit Barulière entre les lotissements récemment construits et la déviation, environ 7 hectares.  
Classé en zone d'urbanisation future (AU). Contenance théorique : 80 à 100 logements.**



A l'extérieur de la déviation, le secteur des Gouvernaux enclavé entre la voie ferrée du TGV et la déviation est considéré comme le prolongement de la zone d'activités des Gouvernaux maintenant saturée.

Il est subdivisé en deux phases successives, avec des règlements différents.

Un secteur AUai considéré comme la première tranche et un secteur AUi au Sud constituant une tranche ultérieure.

L'ensemble a une surface d'environ 19 hectares.

Le secteur situé à l'Ouest du tronçon Nord a vocation à rester agricole à l'exception des terrains situés aux abords de l'entreprise Vignal-Artu existante.

Ces terrains sont réservés pour des extensions éventuelles de l'entreprise ou pour l'implantation d'entreprises nouvelles.

Rappelons que ces terrains sont directement accessibles par le carrefour aménagé sur la déviation.

La surface libre est d'environ 2,70 hectares.

Au Nord, lieudit Les Rosiers, la commune souhaite implanter une aire d'accueil pour les gens du voyage, sur un terrain de 2.500 m<sup>2</sup> environ : 8 emplacements de 200 m<sup>2</sup> et un bloc sanitaire.



CHABEUIL. RD 538

LOCATION DES ZONES TRAVERSEES

0 250m



Zone agricole

ACTIVITES  
2,7 ha

HABITAT  
7 ha

HABITAT  
5,5 ha

ACTIVITES  
19 ha

TGV

LES LOMERS



## **2 – Le schéma fonctionnel futur**

---

Le principe retenu est de ne pas créer de nouvel accès sur la déviation.

Par conséquent, les nouveaux quartiers, qu'il s'agisse d'habitations ou d'activités, seront desservis par le prolongement de la trame de rues et voies existantes sans connexion supplémentaire avec la déviation.

On évitera dans la mesure du possible de créer des impasses au profit d'une trame continue, qu'il sera nécessaire dans certains cas de reconstituer par la création d'emplacements réservés.

Au Sud, pour la desserte de la zone d'activités des Gouvernaux, la trame de voies à créer sera connectée sur la RD200.

Les terrains encore libres au Sud-Est du giratoire ne nécessitent pas d'infrastructures nouvelles. Ils sont desservis par l'avenue de Valence et au Sud par l'ancienne RD200.

Au Nord, le quartier d'habitation de La Barulière actuellement très enclavé sera desservi par une trame de rues en prolongement des voies de desserte des lotissements existants.

Le chemin des Viguières qui longe les silos et les lotissements de la Balme sera utilisée comme armature principale, ainsi qu'une contre-allée sensiblement parallèle à la déviation pour relier le quartier à l'avenue de Romans et à la rue Victor Payonne.

Pour la desserte de la petite zone d'activités située au Nord-Ouest de la déviation, aucune nouvelle infrastructure n'est nécessaire.

Enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage au lieudit Rosier sera accessible à partir d'un chemin de desserte existant.

Il n'y a donc pas de création d'accès nouveau sur la RD538 formant contre-allée branchée sur le rond-point des RD538 / RD68.



# CHABEUIL. RD 538 SCHEMA D'AMENAGEMENT

0 2500m



Constructions en redents

Ligne sur laquelle  
doivent s'appuyer  
un angle du bâtiment

Direction du bâti

liaison piéton-cycle

Merlon à compléter

contre allée

LA BALME

Angle à traiter

Alignement obligatoire

S1 :  
logements

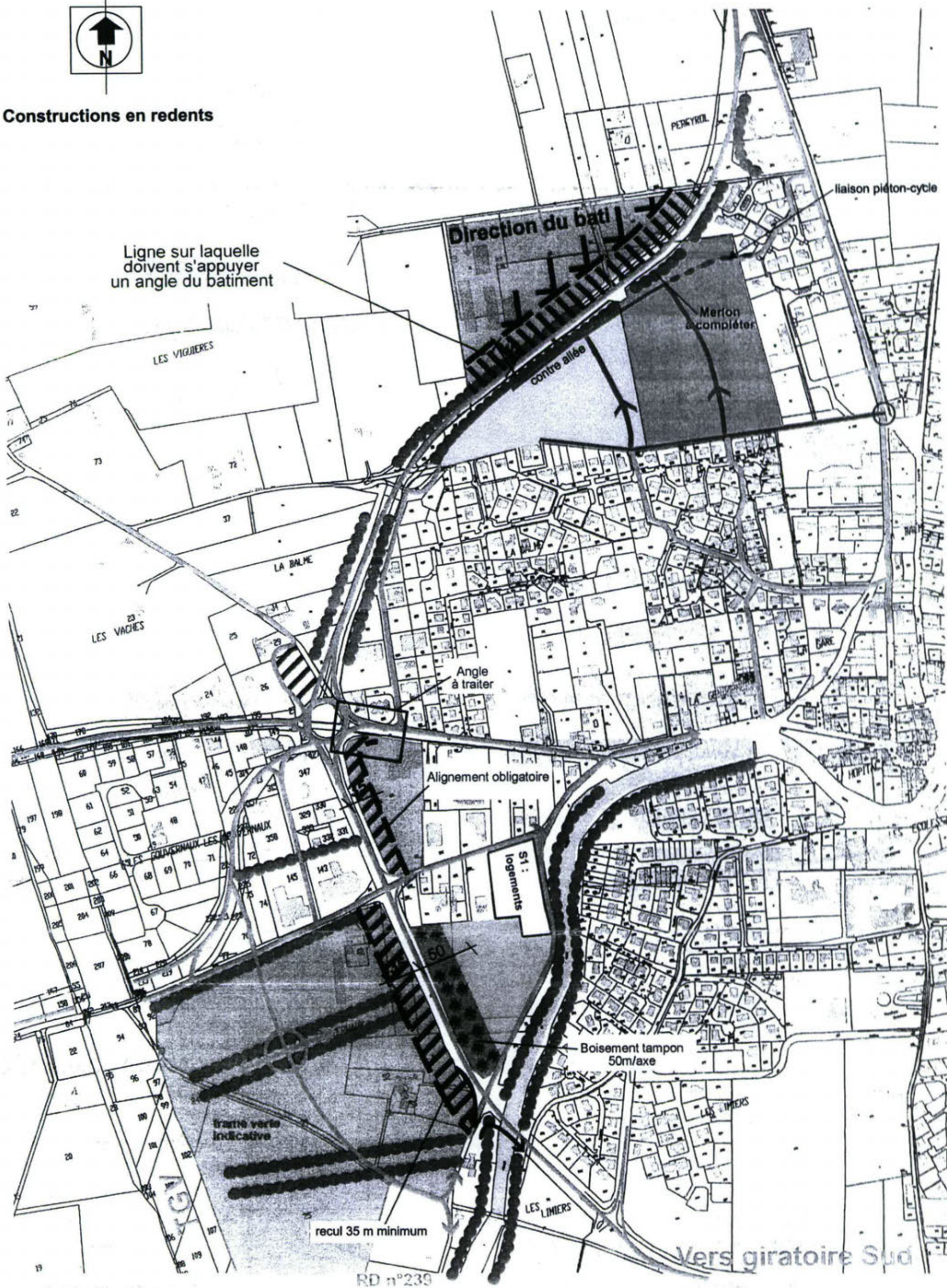
Boisement tampon  
50m/axe

trame verte  
indicative

recul 35 m minimum

RD n°239

Vers giratoire Sud





### **3 – Le projet**

---

Le but est de redonner de l'unité au paysage traversé par la déviation en traitant d'une façon cohérente les secteurs à destination résidentielle et les secteurs à destination industrielle.

#### **3.1 LA SECURITE**

---

Les aménagements envisagés de part et d'autre de la déviation n'impliquent aucun changement en ce qui concerne les accès existants sur la voie.

Aucun accès direct ne sera toléré sur l'ensemble de l'itinéraire.

La voie elle-même reste donc autonome par rapport à son contexte.

L'aire d'accueil des gens du voyage sera accessible à partir d'un chemin existant formant contre-allée depuis le giratoire existant sur la RD538 / RD68.

#### **3.2 LES NUISANCES**

---

Il s'agit essentiellement des nuisances de bruit.

La RD538 est classée en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral n° 748 en date du 2 mars 1999.

La largeur affectée par le bruit dans un environnement de type ouvert est de 100 mètres.

Le niveau sonore que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit est le suivant :

- **Niveau sonore au point de référence  
en période diurne en dB(A) : 73**
- **Niveau sonore au point de référence  
en période nocturne en dB(A) : 68**

Au-delà de cet aspect réglementaire, le bruit le long de la déviation constitue une réelle nuisance dont il convient de protéger les habitants actuels ou futurs.



Le projet comporte donc deux types de protection.

- **Un recul des constructions d'habitation de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie.**
- **La constitution d'écrans sous deux formes :**
  - *La création d'un boisement sur la largeur de la zone non aedificandi pour protéger le quartier créé entre la déviation et la rivière au Sud. Ce boisement sera réalisé dans la continuité de la ripisylve de la Véore et dans l'esprit de l'espace vert préconisé plus au Sud pour protéger le quartier des Limiers.*
  - *La poursuite du merlon pour protéger le quartier de Barulière. Actuellement, la solution de continuité n'est que d'environ 150 mètres. Il s'agit donc de terminer le processus de protection des quartiers d'habitation déjà largement engagé.*

On sait que si un écran d'arbres, aussi large soit-il, n'arrête pas le bruit ; les arbres interviennent cependant sur l'ambiance sonore, car ils perturbent la propagation et donc la nature du bruit transmis.

Par contre, la butte de terre paysagée ou merlon crée une frontière bien définie entre la voie et le quartier d'habitation.

Elle modifie la perception du paysage sans respecter forcément sa logique.

Dans le cas de la RD538, on a vu que l'interposition d'un merlon paysagé entre la voie et les habitations sur la frange Est de la voie n'était pas de nature à modifier sensiblement la perception du site, avec les contreforts du Vercors en fond de plan et la plaine de Valence.

L'aire d'accueil des gens du voyage au lieudit Rosier sera protégée par un mur de 2 mètres de hauteur.

### **3.3 LA QUALITE DU PAYSAGE ET LE TRAITEMENT DES ESPACES COMPRIS ENTRE LA VOIE ET LES FACADES**

---

Le but de l'opération étant de redonner une certaine unité au paysage le long de la déviation, on traitera les différents cas d'une façon simple.



### **En ce qui concerne l'habitat**

---

Le recul observé par rapport à l'axe de la RD538 sera de 50 mètres.

La marge de protection interposée entre la voie et les constructions sera traitée, soit par des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales (cas de la frange Sud-Est le long de la séquence 1), soit par un merlon planté dans la continuité de ce qui existe déjà (cas de la frange Nord-Est le long de la séquence 3).

Une contre-allée également plantée longera le merlon parallèlement à la déviation pour desservir le quartier.

S'agissant de maisons individuelles, d'habitat groupé ou de petits collectifs peu ou pas visibles depuis la déviation, il n'est pas nécessaire d'imposer des implantations particulières.

### **En ce qui concerne les activités**

---

Par contre, l'implantation des constructions en recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sera régie par des principes plus stricts.

Le but est de créer un alignement des constructions et un ordonnancement relativement rigoureux le long de la déviation.

Dans la partie Sud (séquences 1 et 2), les constructions devront obligatoirement être implantées sur une ligne de construction située à 35 mètres de l'axe de la déviation.

L'espace compris entre la façade et la voie sera traitée en glacis engazonné, excluant tout stationnement et tout dépôt de matériaux.

C'est un moyen de valoriser les bâtiments et d'une façon générale, les enseignes qui viendront s'implanter le long de la déviation pour profiter de l'effet dit de vitrine.

Des alignements d'arbres perpendiculaires à la déviation, constitués d'arbres de haute tige, d'essences locales, seront réalisés pour subdiviser l'espace et conforter la perception unitaire de l'ensemble de la zone.

Ces alignements sont également destinés à rythmer le paysage le long de la déviation.

Dans la partie Nord (séquence 3), concernée par la petite zone d'activités de Vignal-Artu, on tiendra compte de l'orientation des bâtiments existants.

Les bâtiments à créer devront conserver cette même orientation.



Un angle du bâtiment au moins devra s'appuyer sur la ligne de construction figurée à 35 mètres de l'axe de la déviation.

Cette disposition se matérialise par une façade à redents.

La zone non aedificandi entre la voie et les façades des bâtiments devra également être engazonnée.

Les parkings et les dépôts de matériaux sont exclus de cette zone (seule une voie pompiers peut y être admise si nécessaire).

### **En ce qui concerne l'aire d'accueil des gens du voyage**

On observera une zone non aedificandi de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD538. Un mur de protection sera réalisé dans cette zone non aedificandi, ainsi qu'un traitement arboré. Le bâtiment à édifier (sanitaires) sera situé au-delà de cette marge de 35 mètres, sachant que les aires d'accueil seront protégées du bruit par le mur.

---

## ***La qualité de l'architecture***

### **LES BATIMENTS D'ACTIVITES**

La qualité des bâtiments qui formeront le front bâti le long de la déviation est évidemment primordiale.

L'image qualitative que souhaite promouvoir la commune de Chabeuil le long de cette voie dépend pour une large part de cette première impression.

La qualité architecturale des bâtiments n'étant pas une question de prix, on peut exiger une architecture simple et rechercher un maximum d'unité des volumes et dans l'utilisation des matériaux et des couleurs.

Dans tous les cas, l'architecture devra tenir compte de la composition des bâtiments existants en évitant une surenchère préjudiciable à la qualité de l'ensemble.

Les teintes des bâtiments devront être choisies dans des tons sourds en excluant le blanc, l'argent et les couleurs vives qui ne pourront être utilisées que pour des éléments ponctuels tels que menuiseries et petits volumes.

### **LA SIGNALISATION**

Elle est en général l'un des domaines où règne également la surenchère.

Les entreprises présentes sur les sites situés le long de la déviation veulent évidemment que leur raison sociale soit mise en valeur.



Pour que cette volonté légitime puisse se réaliser, on mettra sur la qualité et sur une certaine unité plutôt que sur la prolifération des signes.

## **LES ENSEIGNES**

---

Elles seront apposées sur les bâtiments eux-mêmes.

Elles devront être discrètes, placées sur le corps du bâtiment lui-même et jamais au-dessus de l'acrotère.

## **L'ECLAIRAGE**

---

Il pourra, compte tenu de la qualité requise pour le traitement des espaces libres entre les façades et la voie, être traité sous la forme d'un éclairage direct des façades des bâtiments.

## **LE TRAITEMENT DES ABORDS**

---

D'une façon générale, l'espace compris entre les façades des bâtiments et la voie publique sera traité d'une façon simple, de manière à mettre en valeur le bâtiment lui-même : un glacis engazonné sera la règle.

Les voies pompiers pourront y être aménagées (revêtement ever-green).

Les alignements d'arbres perpendiculaires à la déviation seront créés de part et d'autre de limites de propriété sur une largeur de 4 mètres environ.

Ne sachant pas d'avance où se trouveront ces limites de propriété, il n'a pas été jugé souhaitable d'indiquer le positionnement de ces alignements sous forme d'espaces boisés à créer au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, leur création reste obligatoire même si elle relève d'un cahier des charges de cession de terrain.

## **LES CLOTURES**

---

Le mieux serait de ne pas clôturer les terrains le long de la déviation.

Cependant, si une clôture s'avérait nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, cette clôture devrait être aussi transparente que possible (grille ou grillage à larges mailles).

L'implantation de ces grillages éventuels devra faire l'objet d'une coordination sur l'ensemble des opérations en ce qui concerne leur alignement et le modèle.

Un mur de protection d'une hauteur de 2,00 mètres sera réalisé en front de la RD538 pour protéger l'aire d'accueil des gens du voyage des nuisances de la voie.

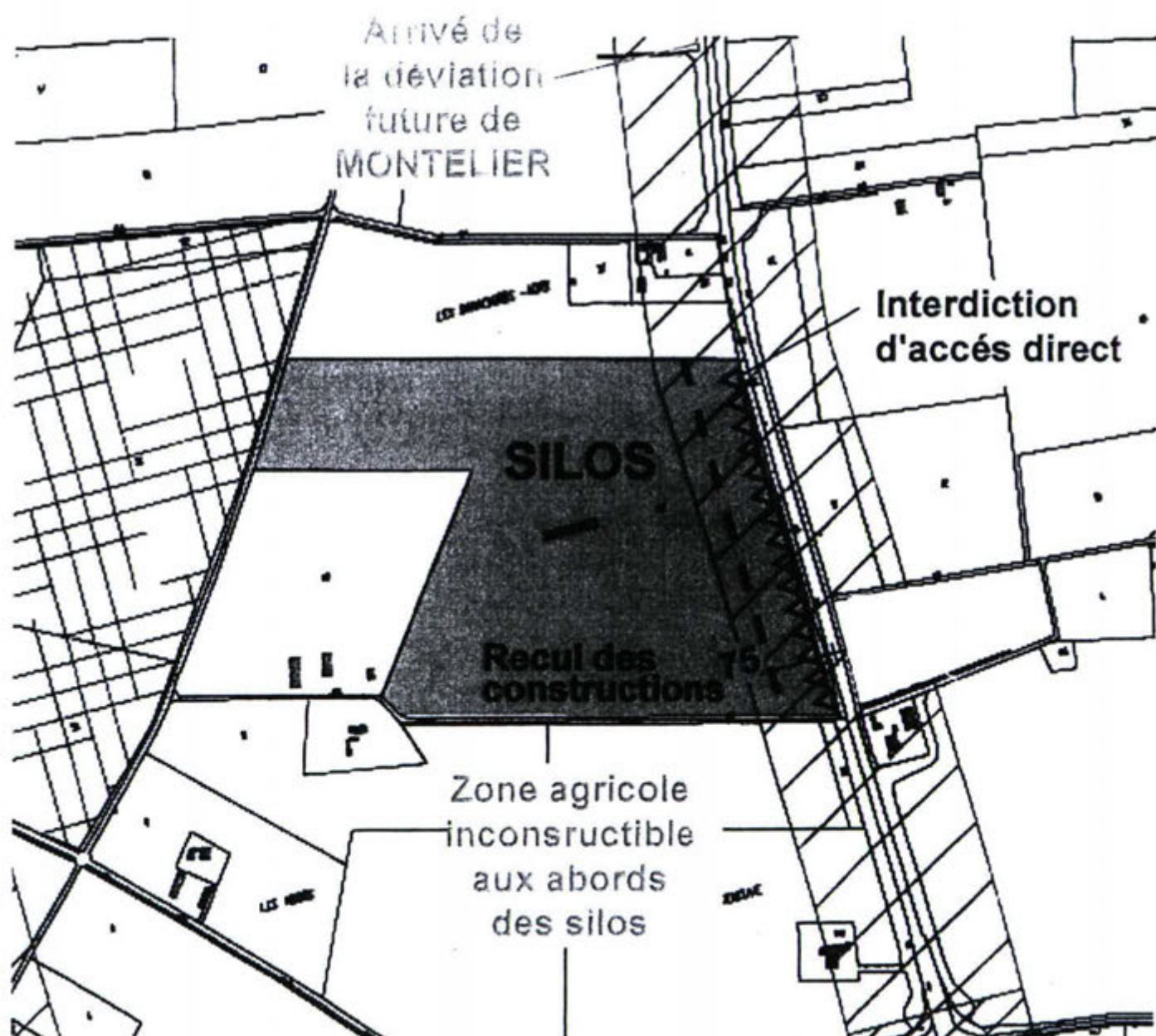


# CHABEUIL. RD 538 SCHEMA D'AMENAGEMENT

0 150m 300m



## Règles d'implantation - silos





#### 4 – La traduction réglementaire du projet

Il s'agit de traduire dans le PLU de Chabeuil les conclusions de l'étude définie par l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Le but est de rendre opposable aux tiers les dispositions retenues par la collectivité pour assurer la qualité des aménagements le long de la déviation dans le cadre de la mise en œuvre des zones d'habitation et des zones d'activités.

ZONAGE	LOCALISATION
<p>○ <u>Recul et alignement</u></p>	<p>○ 50 mètres par rapport à l'axe de la déviation pour les habitations Lieudits les Gouvernaux Est et Barulière</p>
	<p>○ <u>35 mètres par rapport à l'axe de la déviation pour les activités</u> <u>Lieudits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les Gouvernaux Ouest</li> <li>▪ angle Sud-Est du giratoire</li> <li>▪ zone d'activités Vignal-Artru</li> </ul>
	<p>○ <u>Tracé de la RD 538 Nord</u> Recul de 35 mètres pour le(s) bâtiment(s) de l'aire d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>○ « <u>Ligne de construction</u> »</p> <p><b>Implantation des bâtiments</b></p>	<p>○ <u>35 mètres minimum par rapport à l'axe de la déviation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les Gouvernaux Ouest</li> <li>▪ angle Sud-Est du giratoire</li> </ul>
<p>Obligation d'appuyer un angle de la construction sur la ligne de construction</p>	<p>○ <u>35 mètres par rapport à l'axe de la déviation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zone d'activités Vignal-Artru</li> </ul>
<p>Direction principale des façades des bâtiments</p>	<p>○ Zone d'activités Vignal-Artru. Directions parallèles aux bâtiments existants</p>
<p><u>Zone non aedificandi :</u> Toute construction, dépôt, stockage et stationnement sont interdits</p>	<p>Dans la bande de recul des constructions entre la façade et l'espace public</p>



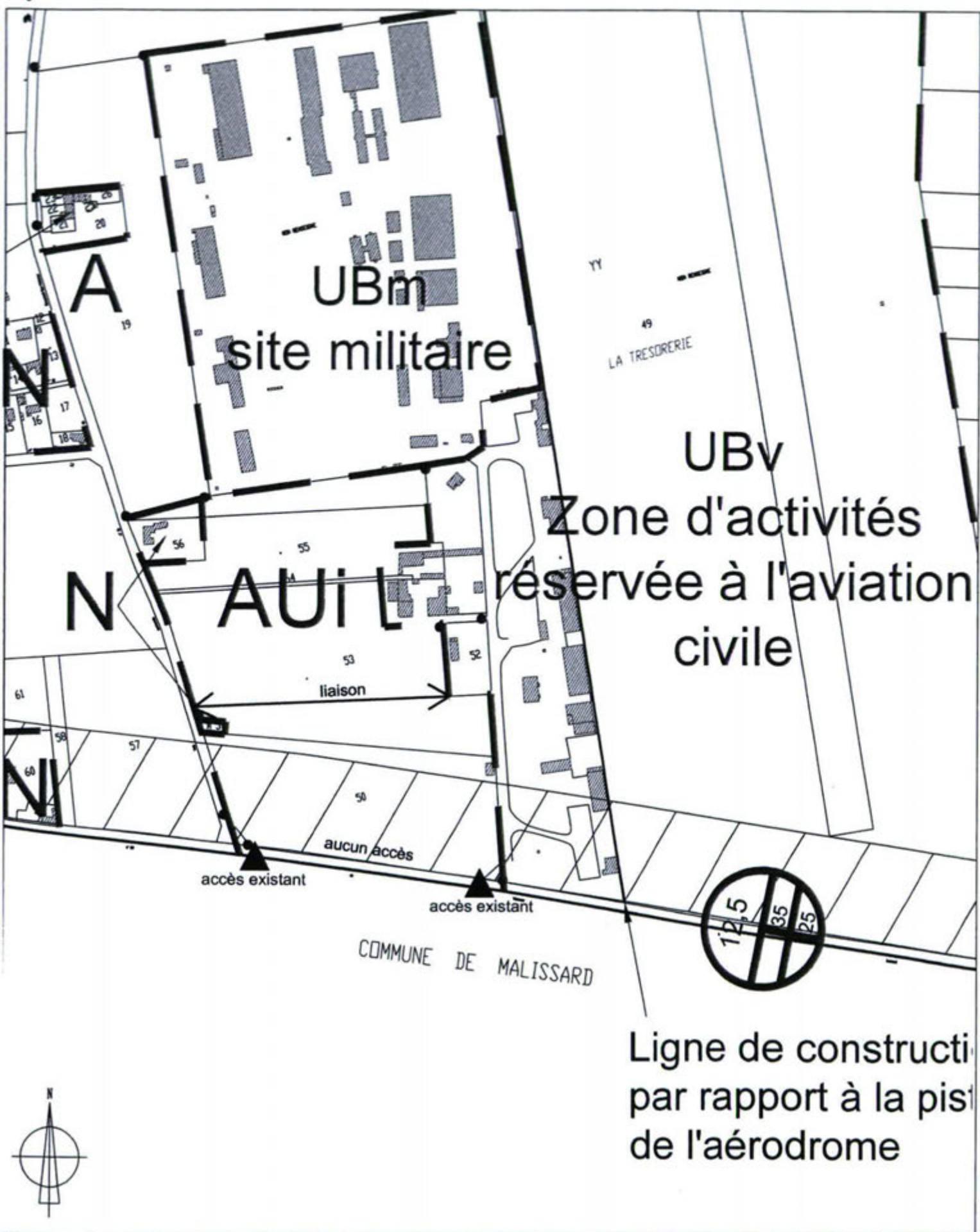
EMPLACEMENTS RESERVES	LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Merlon</li> <li>○ Voie nouvelle</li> <li>○ Voie à élargir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le long de la frange Est de la déviation au lieudit Barulière sur 150 mètres environ</li> <li>○ Raccordement de la zone AUai à la RD200 derrière la jardinerie</li> <li>○ <u>Pour la desserte du nouveau quartier de Barulière</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ élargissement du chemin des Viguières</li> </ul> </li> </ul>
REGLEMENT	LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Implantation obligatoire sur la ligne de construction à 35 mètres de l'axe de la déviation</li> <li>○ Implantation d'un angle de construction sur la ligne de construction à 35 mètres de l'axe de la déviation assortie de l'obligation de respecter les directions des bâtiments existants pour les façades des bâtiments à construire</li> <li>○ Recul des constructions de 50 mètres par rapport à l'axe de la déviation</li> <li>○ <u>Aspect des constructions (article 11) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumétrie</li> <li>- couleur</li> </ul> </li> <li>○ Enseignes</li> <li>○ Clôtures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zone AUai des Gouvernaux</li> <li>○ Zone Ula dans l'angle Sud-Est du giratoire</li> <li>○ ZA de Vignal-Artu</li> <li>○ <u>Dans les secteurs à dominante résidentielle</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les Gouvernaux Est</li> <li>▪ Barulière</li> </ul> </li> <li>○ Tons sourds excluant le blanc et les couleurs vives (sauf ponctuelles)</li> <li>○ Devront obligatoirement être apposées sur la façade</li> <li>○ Rien ou transparentes (grillages sans murets)</li> <li>○ Mur de 2,00 mètres de hauteur pour protéger l'aire d'accueil des gens du voyage</li> </ul>



<p>○ <u>Espaces libres</u> :</p> <p>Obligation de planter des haies</p> <p>Glacis engazonné</p>	<p>○ Le long des limites de propriété approximativement perpendiculaires à la déviation dans la zone AUai</p> <p>○ Entre les façades et l'espace public</p>
---	---



CHABEUIL. RD 538  
SCHEMA D'AMENAGEMENT





CHABEUIL.  
SCHEMA D'AMENAGEMENT  
Les Couleurs Sud / Parlanges

