



Département de la Drôme

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°5

Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 28 décembre 2005

Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme : 4 mars 2019

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

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

Préambule

La modification du PLU de Chabeuil poursuit plusieurs objectifs :

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

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

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

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

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

1.1. Objet et justification de la modification

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

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

1.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

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

2.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

2.2. Modification du règlement

L'article suivant du règlement sera ainsi complété :

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

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

3.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

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

3.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

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

4.1. Objet et justification de la modification

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

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

4.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

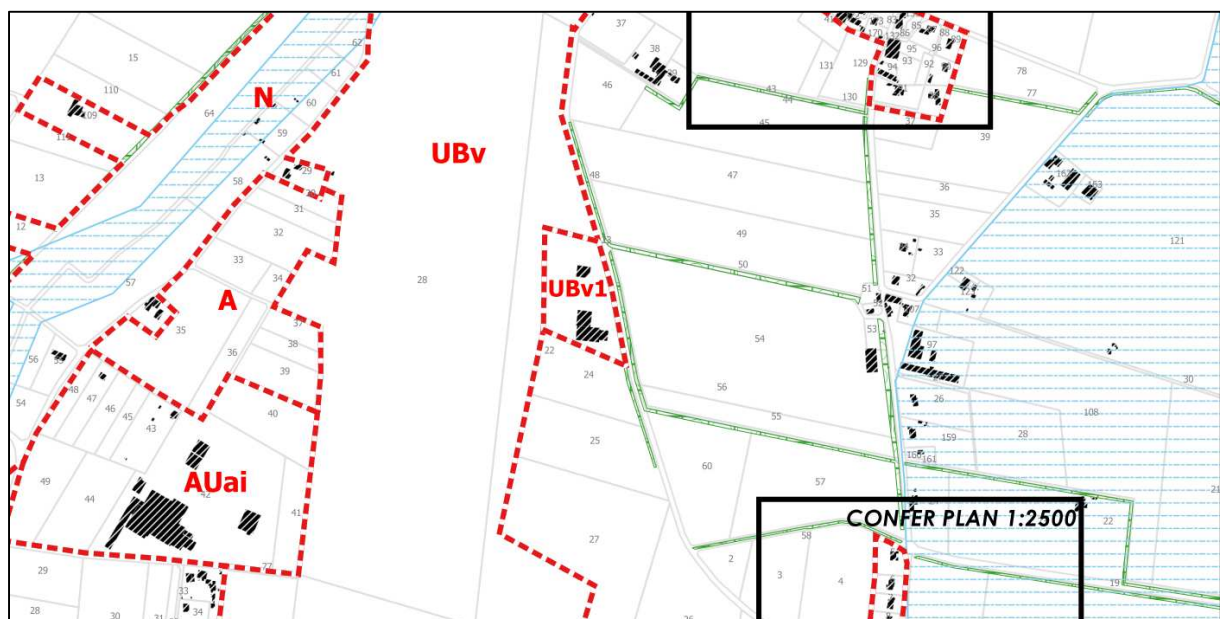
| Article concerné | Texte ajouté/modifié |
|--|--|
| | <p>Ce texte sera modifié par :</p> <p>« <i>Elle comprend :</i></p> <p><i>Le secteur UBa (Secteurs d'assainissement non collectif : les Gonnards)</i></p> <p><i>Le secteur UBb (Secteur d'assainissement non collectif : le Bois des Pauvres)</i></p>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

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

4.3. Modification du plan de zonage

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

Plan de zonage après modification



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

5.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

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

5.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

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

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

6.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

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

6.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

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

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

7. Supprimer l'emplacement réservé n°21

7.1. Objet et justification de la modification

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

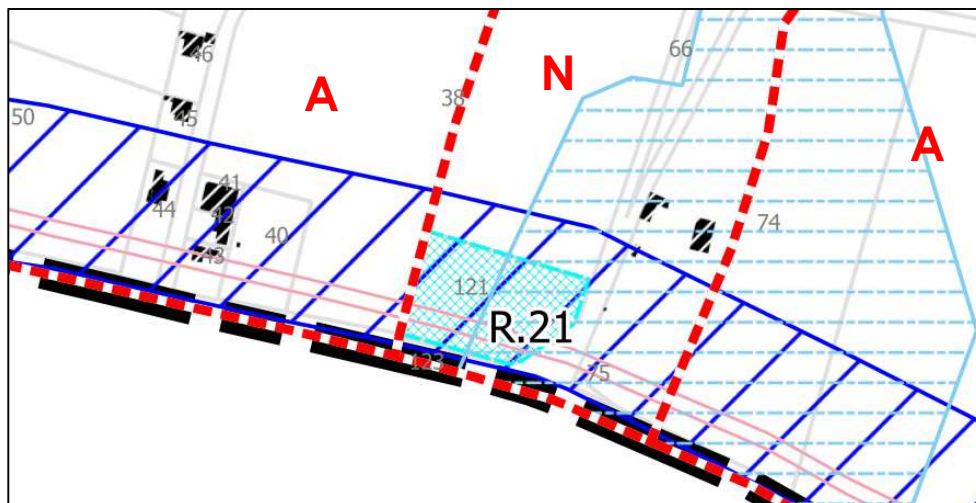
7.2. Modification de la liste des emplacements réservés

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

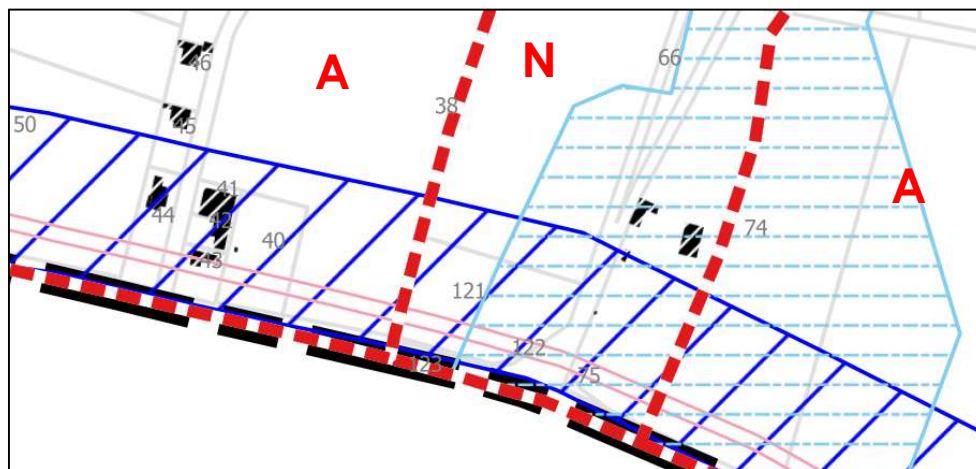
7.3. Modification du plan de zonage

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante :

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification



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

8.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

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

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

Changement de destination n°3 : Puits Chabrier

ADRESSE :

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

CADASTRE :

YY n°59

DESTINATION :

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

USAGE ACTUEL :

Inconnu

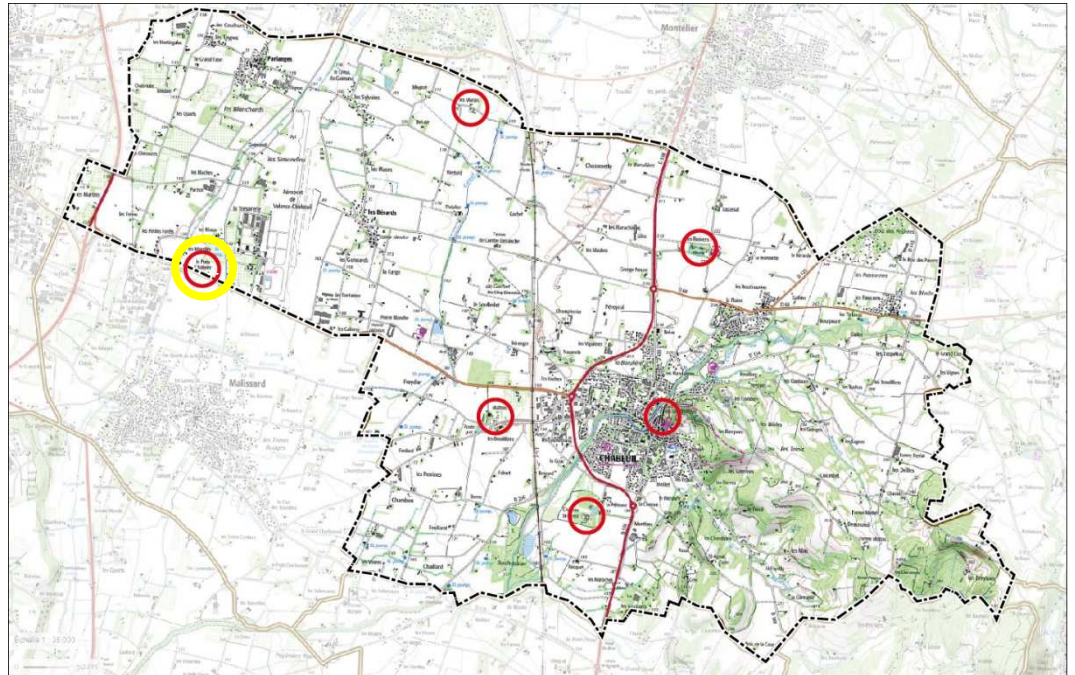
ACCESSIBILITE :

Directement depuis la route D68

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface du bâtiment : 196 m² sur deux niveaux (dont 68 m² à l'étage)
Surface de la parcelle : 825 m²

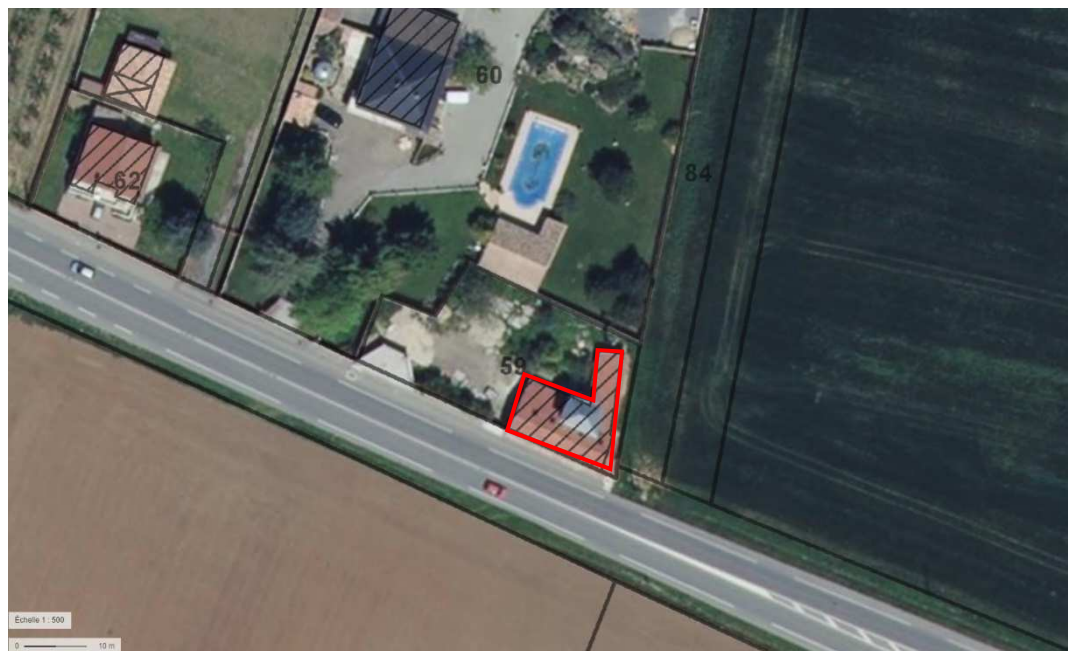
Localisation sur la commune



OBSERVATIONS :

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

Extrait du cadastre



JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

Photo



ACCESSIBILITE :
Par la RD200 et le chemin de Maltras



CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface parcelle : 3 558 m²

Surface du bâti concerné : 216 m²

OBSERVATIONS :

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

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

Extrait du cada



JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

Photos



Photo 2. PCMI 7 de près.



Depuis le chemin de la Bourne

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface bâti : 262 m²

Surface parcelle : 42 708 m²

OBSERVATIONS :

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

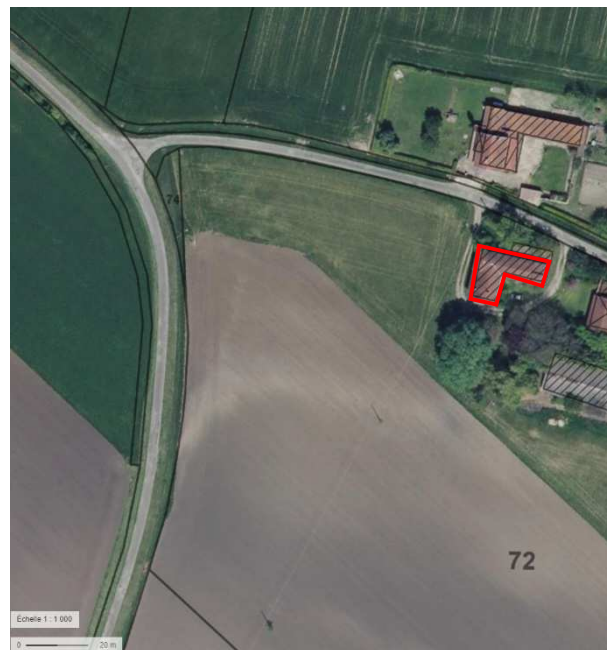
JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

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



Extrait du cadastre



Photos



ACCESSIBILITE :

Route D538

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface du bâtiment : 342 m²

Surface de la parcelle : 23 279 m²

OBSERVATIONS :

D'après les recherches la présence de ce domaine remonterait au XIIIème-XIVème siècle (Grangia de Roseriis). Domaine clôturé d'un mur de pierres avec trois portails qui permettaient d'accéder à la propriété. Déjà mentionné sur le cadastre napoléonien, ce domaine comprenait autrefois une maison bourgeoise, une grande usine de soie, un moulin et des galeries, ainsi qu'un bassin et des canaux tout autour de la propriété.

Architecte : E. Tracol, architecte à Valence (modification du bâti ancien, après 1881)

JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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



Extrait du cadastre



Photos



CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface parcelle : 194 795 m²

Surface du bâtiment principal : 1 555 m²

Surface de la cour : 615 m²

Surface des annexes : 328 m²

Surface des dépendances : 55 m²

Surface du pavillon d'entrée : 128 m²

OBSERVATIONS :

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

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

JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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



Extrait du cadastre



Photos



Depuis la rue de Bruyère

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES :

Surface de la parcelle : 87 m²

Surface du bâti : 55 m²

Surface de plancher sur 2 niveaux (r+1) : 110 m²

Cour intérieure : 11 m²

OBSERVATIONS :

Ancien hôpital de Chabeuil (1866-1903)

Aujourd'hui abandonné.

JUSTIFICATION DU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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



Extrait du cadastre



Photos



8.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

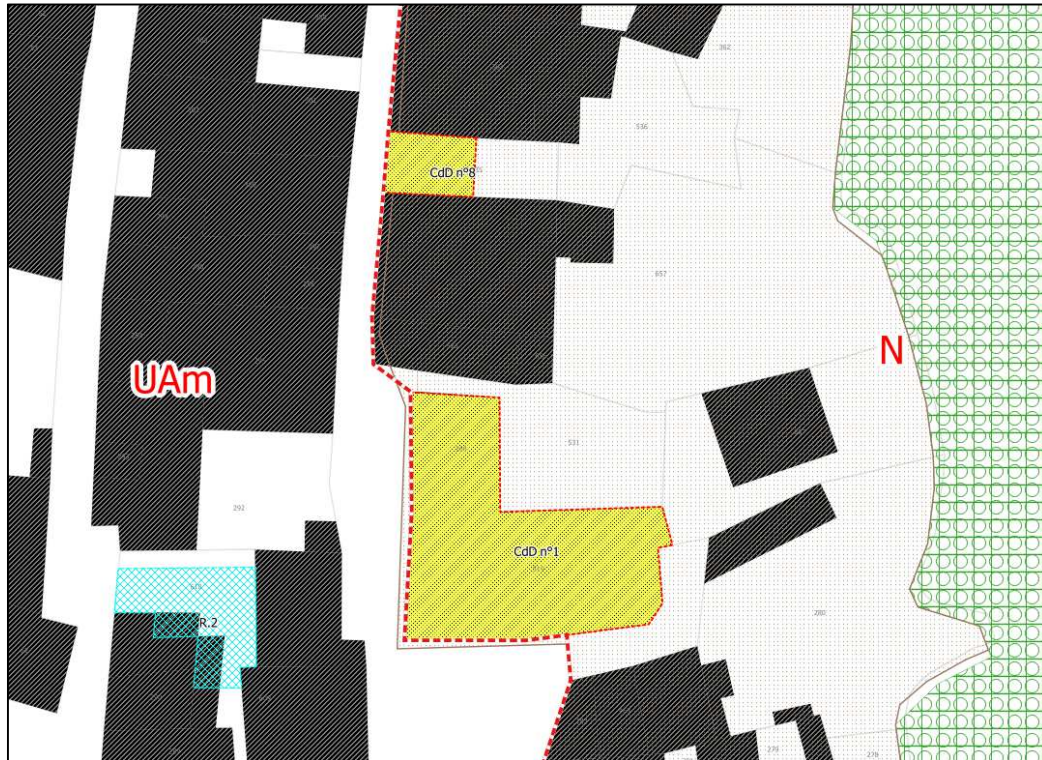
| Article concerné | Texte ajouté/modifié |
|--|--|
| Titre I – Dispositions générales Article 3 – Division du territoire en zones | Le texte suivant sera ajouté à la liste des éléments cartographiques que le PLU définit : <i>« Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles et pouvant faire l'objet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

8.3. Modification du zonage

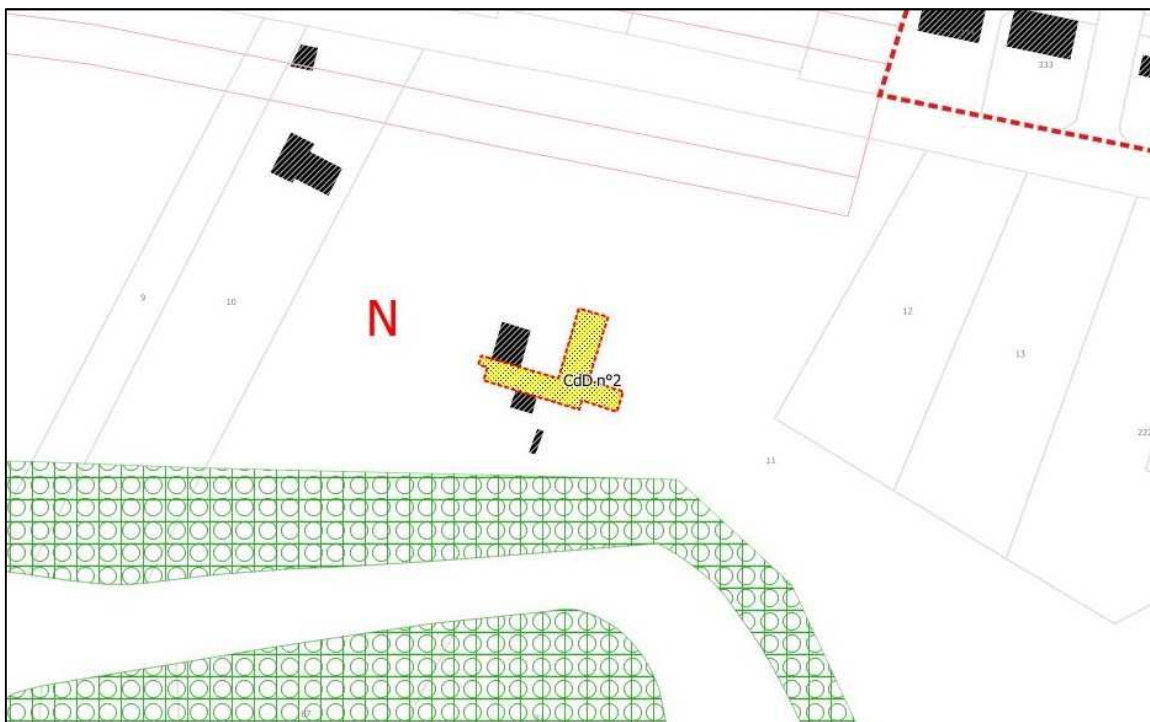
Les plans de zonage seront modifiés pour identifier les bâtiments, ou parties de bâtiments, pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Les plans suivants reprennent ces modifications.

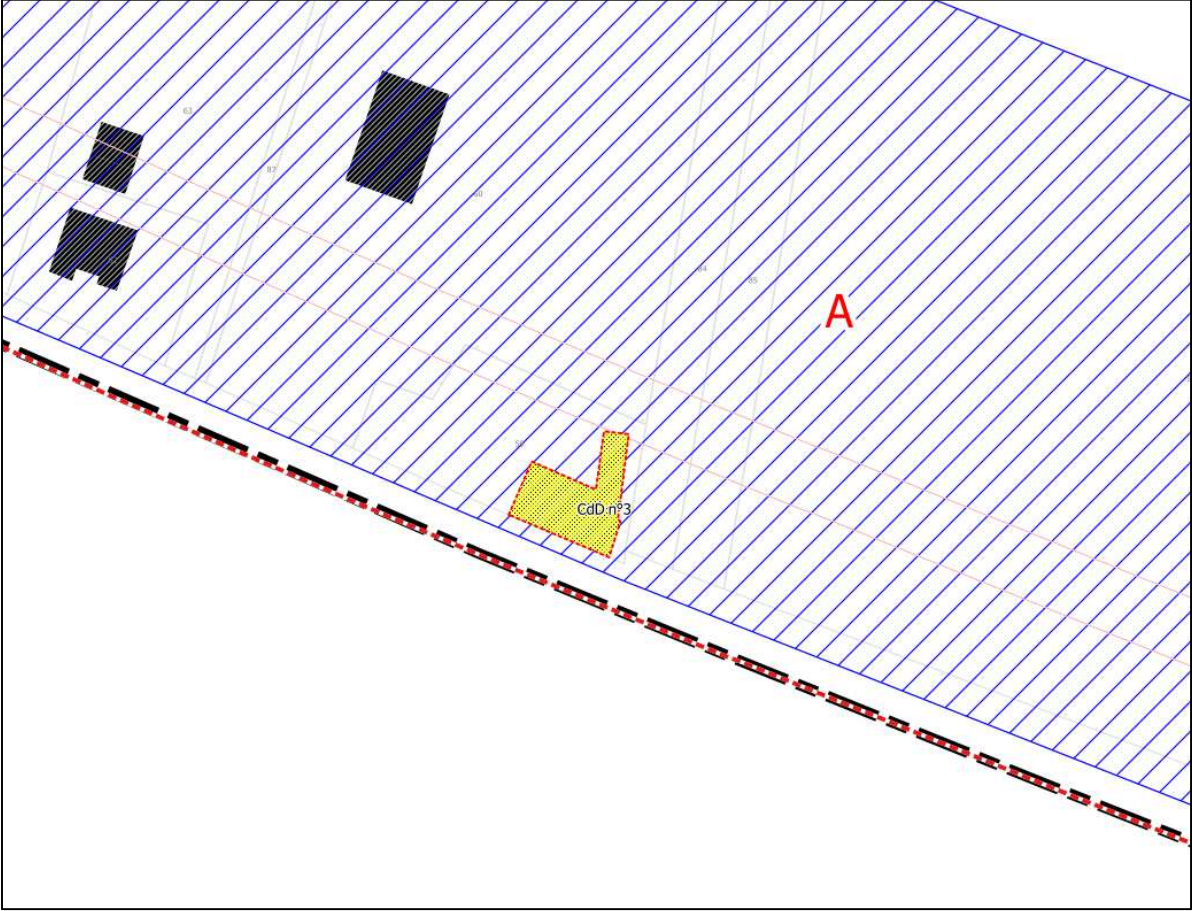
Plan de zonage après modification : bâtiments n°1 et 8



Plan de zonage après modification : bâtiments n°2



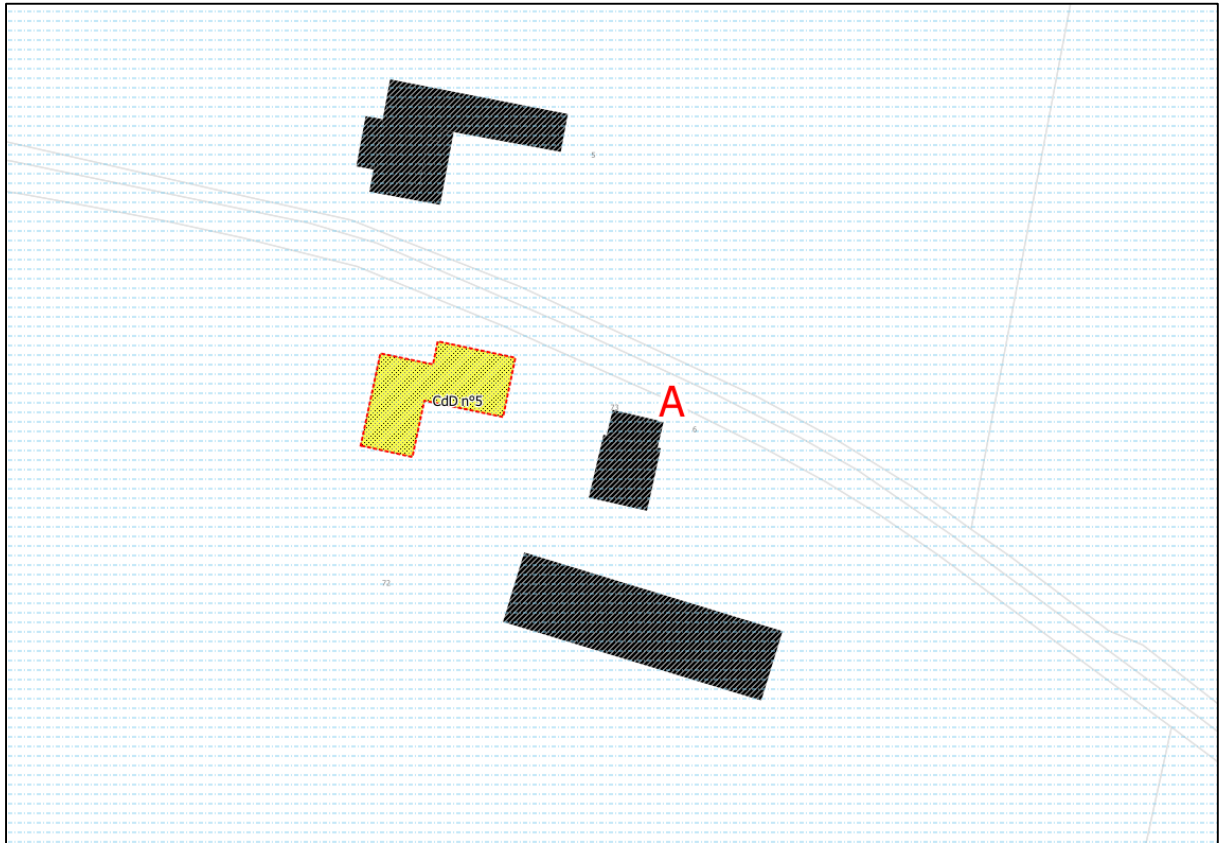
Plan de zonage après modification : bâtiments n°3



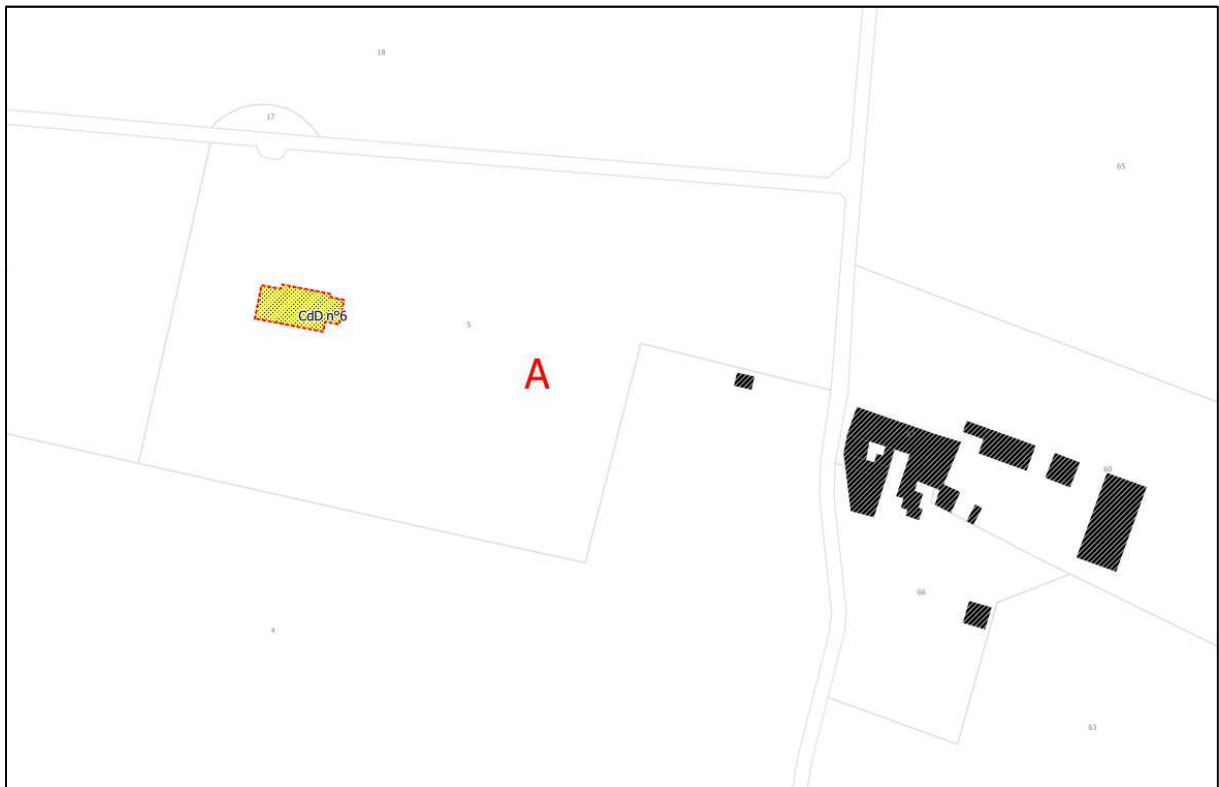
Plan de zonage après modification : bâtiments n°4



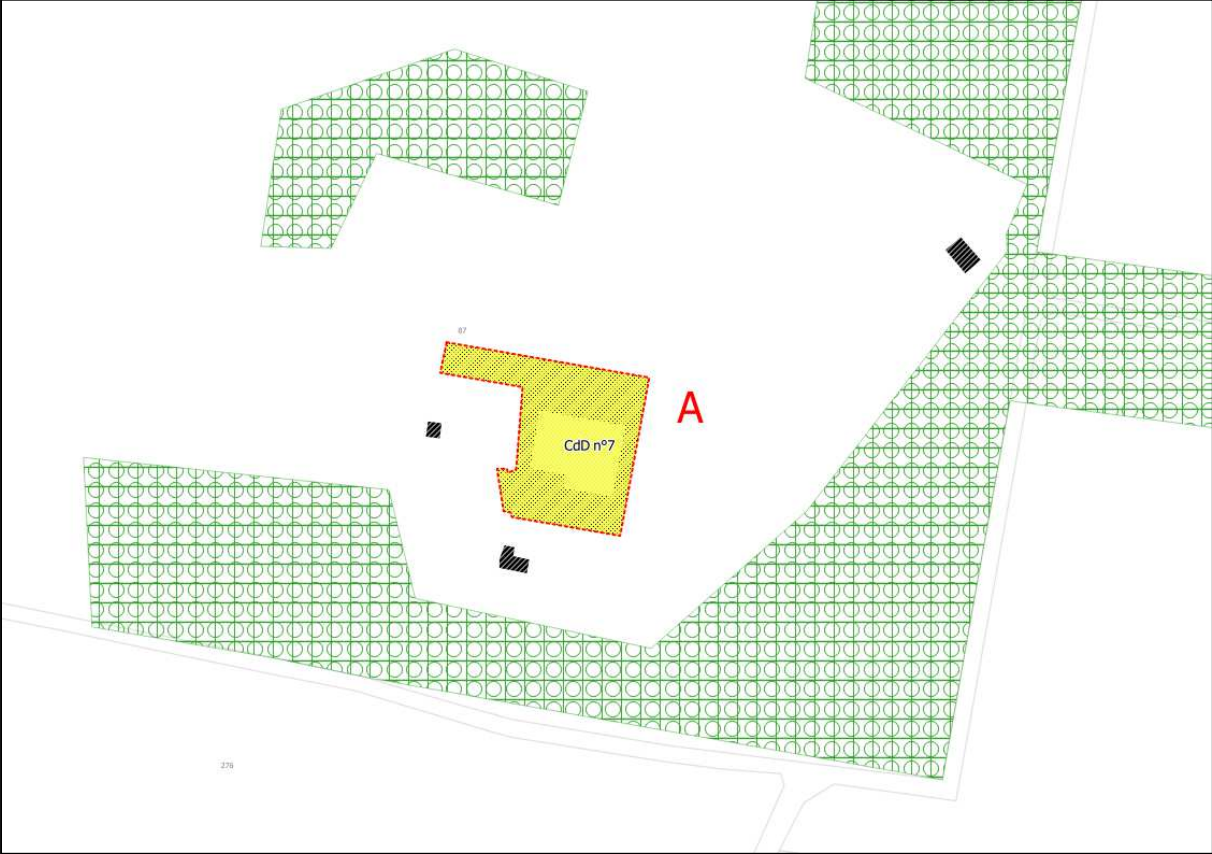
Plan de zonage après modification : bâtiments n°5



Plan de zonage après modification : bâtiments n°6



Plan de zonage après modification : bâtiments n°7



9. Supprimer les règles qui ne sont plus applicables

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

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

Les mentions suivantes seront ainsi supprimées :

«

- ~~— L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.*~~
- ~~— Les annexes des constructions existantes à condition qu'elles aient une emprise au sol inférieure à 40 m² et une hauteur limitée à 4,5m.*~~
- ~~— Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante.*~~
- ~~— L'extension des activités existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour le voisinage ; un logement de fonction est possible à condition qu'il soit intégré ou accolé aux autres constructions et ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.*~~

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

»

10. Gérer l'urbanisation des secteurs UBa et UBb

10.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

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

Il ressort de ces considérations que :

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

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

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

Extrait du plan de zonage : secteur UBA

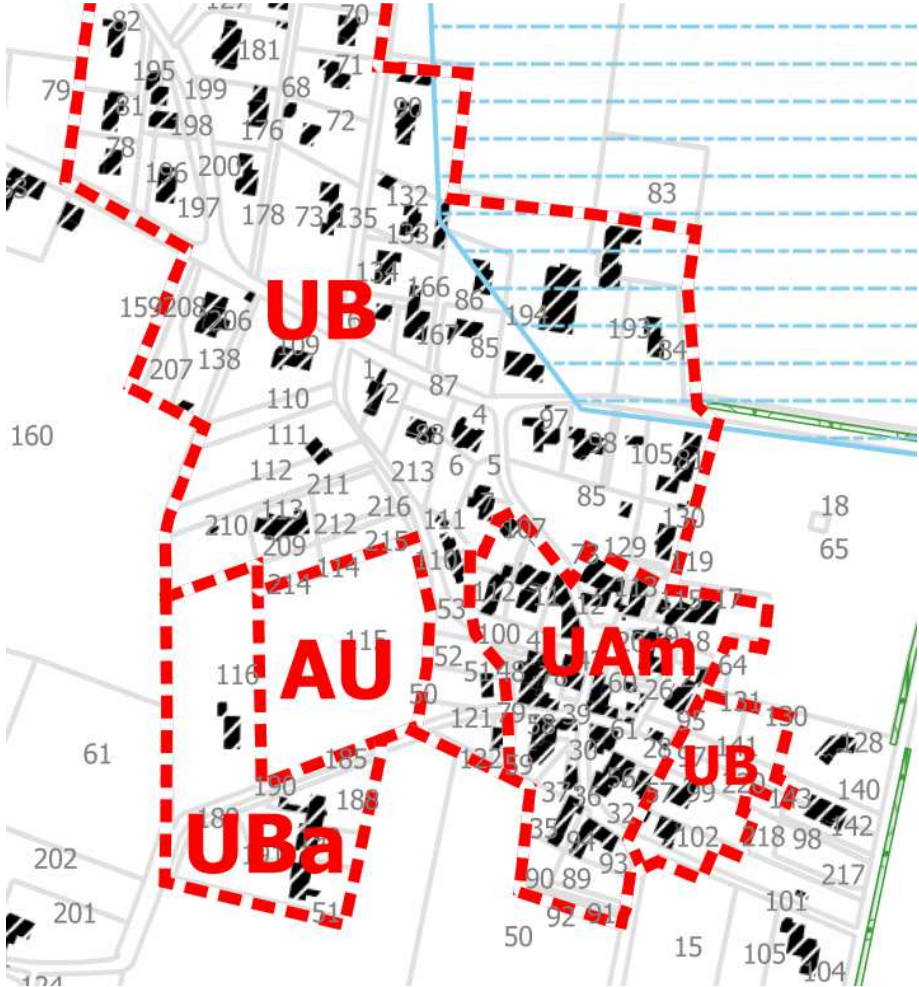


Photo aérienne : secteur UBA



Extrait du plan de zonage : secteur UBb

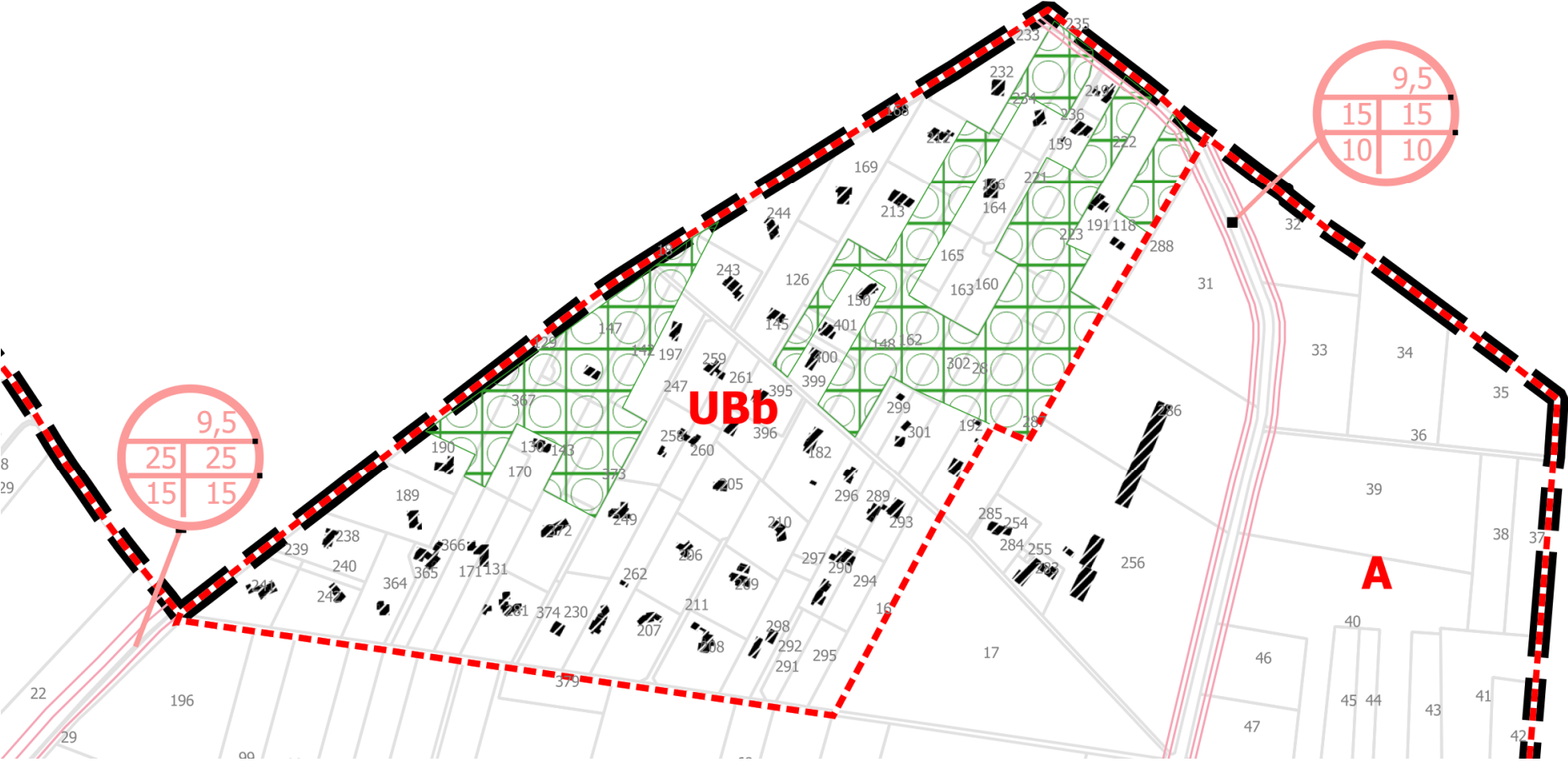


Photo aérienne : secteur UBb



10.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

| Article concerné | Texte ajouté/modifié |
|--|---|
| Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières | <p>Le texte suivant est écrit dans le règlement du PLU en vigueur : « Dans les secteurs UBa et UBb : ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes à condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher au total (existant et extension). »</p> <p>Ce texte est remplacé par : « Dans les secteurs UBa et UBb : sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes à des constructions existantes, à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m² (comprenant le bâtiment principal, ses extensions et ses annexes). »</p> |
| Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique | <p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB6 : « Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, dans le secteur UBb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 20 mètres de la rue des Alouettes. - Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de la rue des Tourterelles et de la route des Hirondelles. » |
| Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB7 : « Nonobstant les règles définies aux alinéas précédents, dans les secteurs UBa et UBb les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 10 mètres. Toutefois, les annexes peuvent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 5 mètres. »</p> |
| Article UB9 – Emprise au sol des constructions | <p>Le texte suivant est ajouté à l'article UB6 : « Dans les secteurs UBa et UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 15% de la superficie du terrain support. »</p> |
| Article UB10 – Hauteur maximum des constructions | <p>Le texte suivant est écrit dans le règlement PLU en vigueur : « Dans le secteur UBd, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au plus haut point de la construction. »</p> <p>Ce texte est remplacé par : « Dans les secteurs UBa, UBb et UBd, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres au plus haut point de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout et 4 mètres au faîtage. »</p> |

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

11.1. Objet et justification de la modification

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

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

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

11.2. Modification du règlement

Les articles suivants du règlement seront ainsi complétés :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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