

# Comment habitons-nous Chabeuil aujourd'hui ?

Regardons **l'évolution démographique et les typologies d'habitat**.

Quelles sont les tendances ? Qui habite Chabeuil aujourd'hui ?

Dans quels types de logements ?

Ces données permettent **d'observer une nouvelle dynamique** depuis les années 2000.



## UN RYTHME DE CROISSANCE QUI RALENTIT

Chabeuil comptait 6 869 habitants en 2018. Globalement, le rythme de croissance démographique a nettement ralenti depuis les années 2000. La population Chabeuilloise n'a augmenté que de 0,4 % entre 2011 et 2016. Il y a même eu davantage de départs que d'arrivées sur la commune, ce qui représente un solde migratoire de -0,1%.

## DES MAISONS MAIS AUSSI DE LA DENSITÉ

80% des logements sont des maisons et 50% comprennent plus de 5 pièces. Il s'agit majoritairement de résidences principales, la part des résidences secondaires est faible (1,7%). Depuis 2011, les tendances changent : la proportion de maisons individuelles diminue significativement au profit des appartements.

Même s'il est majoritairement composé de maisons, le parc de logements présente des formes d'habitat dense avec un nombre d'habitants plus important pour une même surface au sol. Il s'agit des maisons du centre ancien sur un ou deux niveaux mais aussi de petits immeubles, d'habitat intermédiaire ou d'habitat individuel groupé dans le centre comme dans les hameaux.

### Autres spécificités de l'habitat

#### Un logement social sous tension

Le parc de logements à vocation sociale est assez bien réparti et en augmentation. Cependant, avec un taux de 8,5% à l'échelle de la commune, il ne couvre qu'un dixième des demandes déposées.

#### Des logements assez récents

35% des logements ont moins de 30 ans, ce qui est nettement supérieur aux chiffres de l'agglomération et du département.

Avec son centre historique, Chabeuil compte aussi une part importante de logements construits avant 1919.

## Qui sont les Chabeuillois ?



### Une population qui vieillit

La part des habitants de moins de 45 ans diminue tandis que celle de plus de 60 ans augmente.



### Plus de personnes seules et moins de familles avec enfants

Depuis les années 2000, la part des ménages d'une seule personne augmente (28,6% en 2016) et celle des familles avec enfants diminue (29,8% en 2016). Les couples sans enfants sont devenus majoritaires (31% en 2016).



### Des ménages plutôt aisés avec un bon niveau de formation

Avec un revenu médian de 22 293 € et 1/3 de diplômés post bac, Chabeuil enregistre des chiffres supérieurs à ceux de l'agglomération et du département.

## Un contexte territorial à prendre en compte

Chabeuil s'inscrit dans un territoire plus vaste qui a déjà défini des objectifs de développement urbain. La réglementation communale du PLU devra les prendre en compte. Ainsi, le Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT) du Grand Rovaltain, approuvé en 2016, fixe des objectifs de densité moyenne à l'horizon 2040. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Valence Romans Agglomération, voté en 2018, prévoit un nombre de logements à construire d'ici 2023. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Valence-Romans, adopté en 2016, vise le développement de modes doux pour 2025.

# Comment vivons-nous à Chabeuil ?

Quelle est l'offre d'équipements publics ou touristiques, de commerces et services ? Comment s'organisent les espaces urbanisés ? Quelles sont les conditions de déplacements ?

Ces questions permettent de regarder comment s'organise la vie sur le territoire.



## UNE COMMUNE BIEN ÉQUIPÉE

Chabeuil offre un bon niveau d'équipements et de services à ses habitants. Il s'agit d'espaces et de lieux qui permettent d'aller à l'école, de faire ses courses, de pratiquer un sport ou un loisir... S'ils sont en nombre suffisant, leur répartition géographique n'est pas en synergie avec les commerces. En effet, les équipements sont surtout présents dans la partie sud, avec deux pôles de part et d'autre de l'avenue Masson, alors que les commerces sont regroupés dans le centre ancien.

### 3 points de vigilance

#### L'offre commerciale

Avec 105 commerces (recensés en 2015) et un marché hebdomadaire, l'offre est cohérente par rapport à la taille du bassin de vie. Malgré une répartition équilibrée entre centre ancien et zone d'activités, un manque de continuité existe entre ces deux pôles éloignés de 500 m. En matière alimentaire, la zone d'activités exerce une concurrence qui fragilise l'offre du centre ancien.

#### Les services médicaux

À Chabeuil, la proportion de médecins généralistes, d'infirmières et de spécialistes est plutôt faible par rapport au nombre d'habitants.

#### L'offre d'hébergement touristique

L'offre d'hébergement touristique chabeuilloise est très limitée et est principalement assurée par le camping situé à Châteaudouble.

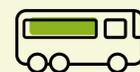
## Zoom sur les déplacements



Pour les déplacements quotidiens, l'usage de la voiture domine largement.



L'offre de stationnement est faible dans le centre historique mais plus importante dans sa périphérie.



L'offre de transports collectifs est peu attractive et peu fréquentée.



Une bonne accessibilité globale pour les piétons et Personnes à Mobilité Réduite (PMR)



L'usage du vélo est favorisé par la réglementation des vitesses sur le centre-ville, mais desservi par le manque de continuité sur les accès à la commune et vers les zones pavillonnaires.

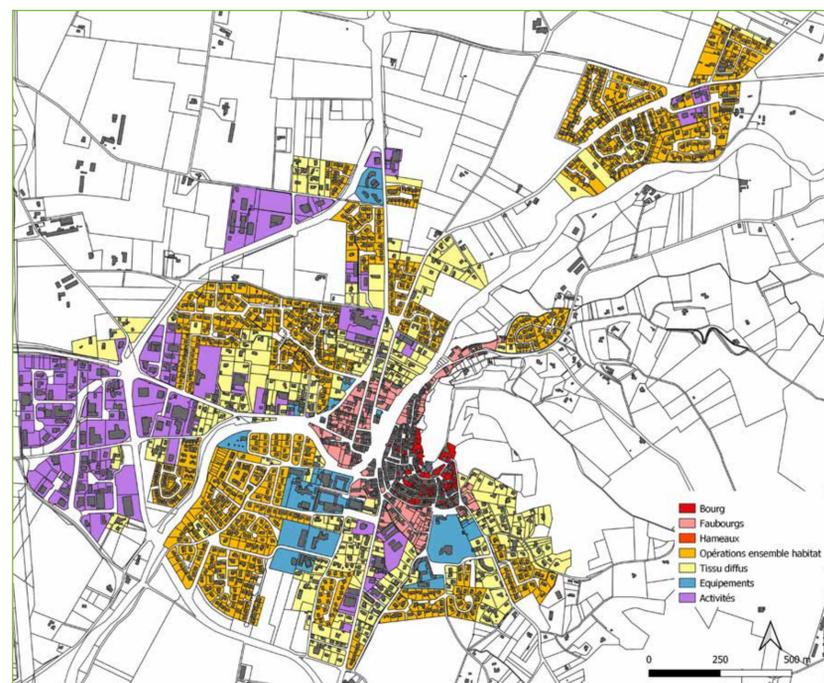


## L'URBANISATION DE CHABEUIL

Chabeuil compte plusieurs espaces urbanisés distincts :

- le centre-ville qui s'est développé à partir de la cité médiévale, a été contenu par la déviation de la RD538 ;
- des hameaux provenant d'implantations anciennes qui s'étalent peu à peu sur l'espace agricole : Les Teypes et Parlanges, les Sylvains, les Bérards, les Faucons ;
- Le Bois des Pauvres, est un hameau construit en deuxième partie du 20e siècle au sein d'un espace largement boisé ;
- deux zones d'activités, à proximité de l'aéroport.

La manière dont l'espace urbanisé du centre-ville est organisé est hétérogène avec des tissus urbains denses (bourg et faubourgs anciens), diffus (extensions récentes dans la continuité des faubourgs), organisés (opérations d'ensemble), ouverts (pôles d'équipement).



# Quelles ressources pour notre territoire ?

Quelle est l'importance des activités agricoles ? Quelles sont les caractéristiques des paysages ? Quel est le contexte environnemental de la commune ? Il s'agit de trouver le bon équilibre entre la préservation des activités agricoles, la valorisation des paysages et le développement urbain.

Un enjeu crucial pour l'avenir du territoire.



## UNE VOCATION AGRICOLE IMPORTANTE

Les espaces agricoles occupent 61% du territoire communal. L'agriculture a un rôle important à Chabeuil, tant d'un point de vue économique que dans la gestion du territoire. Les grandes cultures dominent (maïs, blé, orge, colza, tournesol...) ce qui, avec l'abandon progressif de la production de fruits, a transformé le paysage. La plaine bocagère composée de petites parcelles diversifiées est devenue une plaine céréalière composée de grandes unités foncières. Chabeuil dispose d'un fort potentiel de production agricole (notamment lié à l'existence d'un réseau d'irrigation dans la plaine) mais sous forte pression urbaine.

13,2%

de la surface communale est artificialisée, ce qui représente 524,6 hectares. Chabeuil fait partie des communes de l'agglomération valentinoise qui ont le plus consommé d'espace pour la construction.

## LES PAYSAGES CHABEUILLOIS

Située entre contreforts du Vercors et plaine de Valence, la commune représente un vaste territoire de 4100 hectares. Trois grandes composantes paysagères peuvent être distinguées :

- Le centre-ville assez compact est adossé à la colline de la Gontarde qui offre de nombreuses vues panoramiques sur le grand paysage.
- La plaine agricole, sous pression urbaine, est marquée par une végétation linéaire (haies, alignements d'arbres et bosquets), des infrastructures de transport (routes, LGV), un réseau hydrographique (Guimand et canal de la Bourne), des bâtiments d'élevage et des silos, des zones d'activités et des hameaux.
- Les collines au relief accidenté et principalement boisées ont un caractère rural plus marqué.

## Zoom sur l'environnement



### Eau

Une eau potable de bonne qualité et un réseau performant, mais des risques de pollution importants.



### Qualité de l'air

Une qualité de l'air dégradée avec des seuils élevés d'ozone liés au trafic routier.



### Energie

Un territoire peu énergivore avec des potentiels variés d'énergies renouvelables.



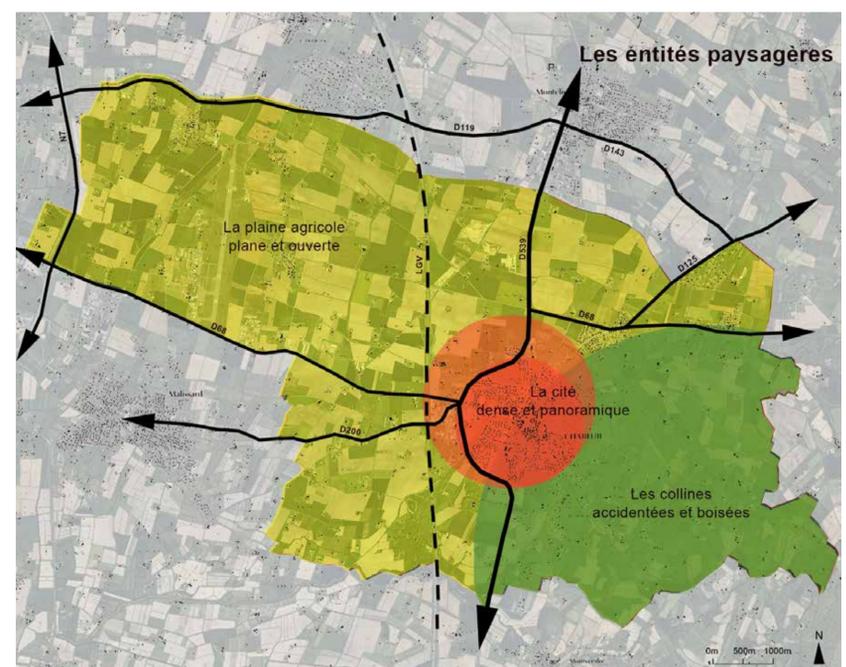
### Biodiversité

Une trentaine d'espèces animales rares et menacées et 25 sites naturels inventoriés pour leur qualité écologique.



### Risques

Des risques d'inondation liés à la présence de plusieurs cours d'eau et des sites ou installations classées qui représentent des risques technologiques.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Imaginons notre ville demain

Ville de  
**Chabeuil**