



Département de la Drôme

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision allégée n°4

### Pièce n°1 : rapport de présentation

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 28 décembre 2005

Arrêt de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme : 29 mai 2017

Approbation de la révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme :

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

1.	Objet et justification de la révision .....	3
2.	Modification du règlement du PLU .....	4
2.1.	Modification de la partie écrite du règlement .....	4
2.2.	Modification de la partie graphique du règlement .....	7
3.	Exposé de la manière dont la révision prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement .....	9

## 1. Objet et justification de la révision

La révision du PLU de Chabeuil repose sur un objectif de meilleure gestion des bâtiments à usage d'habitation situés dans les zones A et N. Il s'agit d'organiser une politique du logement plus juste et adaptée aux espaces protégés en raison de leur caractère agricole ou naturel. Cela conduit à modifier le règlement du PLU en vigueur. Cette modification relève de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, soit d'une procédure d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

L'histoire de la commune et les pratiques en urbanisme des dernières décennies ont conduit à la construction de bâtiments à usage d'habitation dispersés dans les zones à caractère naturel ou agricole. Le PLU approuvé en 2005 a permis de stopper ce phénomène en définissant des limites claires à l'urbanisation et en posant un principe de protection des espaces naturels et agricoles contre le mitage. Ces dispositions ont apporté un bénéfice évident pour la préservation de la biodiversité, des terres agricoles et des paysages de Chabeuil. Depuis, le PLU a introduit un système de « pastillage » de micro-zones N où le règlement autorisait les extensions et annexes limitées des habitations afin de permettre des évolutions de ces constructions ; l'objectif était de ne pas pénaliser les ménages installés dans ces espaces, tout en interdisant les nouvelles habitations.

Cette façon de procéder réglementairement répondait à un besoin réel mais ne respecte plus les dispositions du code de l'urbanisme. Celui-ci a évolué et a introduit de nouvelles dispositions dans le but de gérer, sans pastillage, les habitations dans les zones agricoles et naturelles. L'objet de la révision allégée du PLU est ainsi de modifier les modalités d'évolution de ces habitations, dans le respect du code de l'urbanisme.

En se basant sur les recommandations de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la commune souhaite modifier le règlement des zones A et N afin de permettre aux bâtiments d'habitation de faire l'objet d'extensions ou d'annexes de manière limitée. Dans la continuité de la politique d'urbanisme de la commune, il s'agit de prendre en compte le fait que ces espaces ont accueilli des habitations sous une réglementation précédente favorable, et que la nécessité de préserver les terres agricoles et naturelles ne doit pas empêcher les constructions préexistantes d'évoluer.

En conséquence, la partie écrite du règlement est à modifier pour intégrer des règles concernant la construction d'extensions et d'annexes des habitations. De plus, le zonage du PLU doit être modifié pour supprimer les micro-zones N qui relèvent du système de pastillage. Les espaces concernés seront reclassés en zone A ou N générale en fonction du caractère de la zone.

## 2. Modification du règlement du PLU

### 2.1. Modification de la partie écrite du règlement

Le chapitre 1 du titre IV des dispositions applicables aux zones agricoles du règlement est modifié et complété afin de préciser les droits à construire pour les bâtiments d'habitations situés en zone A. Le chapitre 1 du titre V des dispositions applicables aux zones naturelles est également modifié dans les mêmes conditions pour les bâtiments à usage d'habitation situés dans les zones N.

Les modifications apportées au règlement du PLU sont basées sur les recommandations de la CDPENAF. Les articles suivants du règlement des zones A et N sont ainsi complétés :

Article concerné	Texte ajouté/modifié								
Article 3 du Titre I « Dispositions générales »	<p>Le règlement comporte le texte suivant :</p> <p><i>« Les zones naturelles protégées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont : N : zone naturelle protégée comprenant aussi des petits secteurs N (pastillage gestion du bâti existant) et les secteurs Np (protection paysagère), et Nb (gestion activités existantes). »</i></p> <p>Ce texte est remplacé par :</p> <p><i>« Les zones naturelles protégées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont : N : zone naturelle protégée et les secteurs Np (protection paysagère), et Nb (gestion activités existantes). »</i></p>								
A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li><i>• Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul>								
A10 – Hauteur maximum des constructions	<p>Le tableau suivant est ainsi modifié par la mention en rouge :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de constructions</th><th>Hauteur</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Habitations</td><td>- 9 mètres</td></tr> <tr> <td>- Annexes aux habitations</td><td>- 5 mètres</td></tr> <tr> <td>- Bâtiments agricoles</td><td>- 10 mètres</td></tr> </tbody> </table>	Type de constructions	Hauteur	- Habitations	- 9 mètres	- Annexes aux habitations	- 5 mètres	- Bâtiments agricoles	- 10 mètres
Type de constructions	Hauteur								
- Habitations	- 9 mètres								
- Annexes aux habitations	- 5 mètres								
- Bâtiments agricoles	- 10 mètres								

	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. »</i></p>
A11 – Aspect extérieur	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i></p> <p><i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> <p><i>Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées. »</i></p>
N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).</i></li> <li><i>• Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes (y compris les piscines) soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>. »</i></li> </ul>
N10 – Hauteur maximum des constructions	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 mètres.</i></p> <p><i>En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur</i></p>

	<i>la hauteur du bâtiment existant. »</i>
N11 – Aspect extérieur	<p>Le texte suivant est à ajouter :</p> <p><i>« Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p><i>La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.</i></p> <p><i>Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.</i></p> <p><i>En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.</i></p> <p><i>Les extensions et annexes séparées (garages, abris...) des habitations existantes peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées. »</i></p>

Pour assurer une bonne compréhension de ces dispositions, le titre I portant sur les dispositions générales est complété par un article 9 « Définitions pour l'application des titres IV et V du présent règlement ». Les définitions suivantes sont ajoutées :

**« Annexe**

*Une annexe est une construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine... »*

**« Emprise au sol**

*Selon l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »*

**« Surface de plancher**

*Selon l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*  
*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*  
*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*  
*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*  
*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

**« Surface totale**

*La surface totale correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules. »*

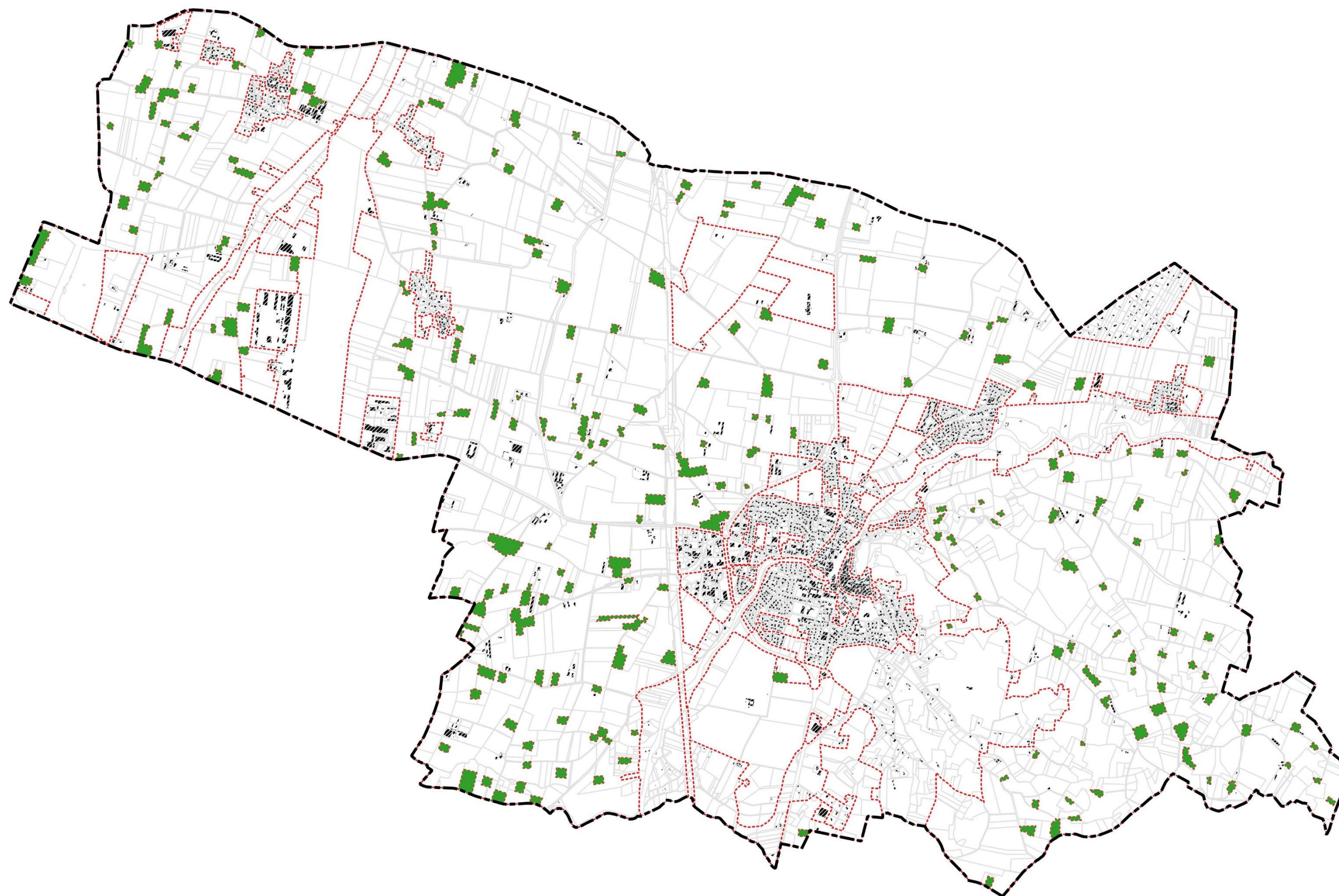
## 2.2. Modification de la partie graphique du règlement

Les zones N relevant du système de micro-pastillage sont supprimées du plan de zonage. Les secteurs concernés sont reclassés en zone A ou N en fonction du caractère de la zone.

La carte en page suivante identifie (en vert) les zones N concernées par le reclassement.



Carte des zones N reclassées





### 3. Exposé de la manière dont la révision prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement

Les modifications prévues par le présent document concernent les zones A et N du PLU de Chabeuil ; il est ainsi important de considérer leurs éventuels impacts sur les espaces naturels et agricoles.

La suppression du pastillage s'inscrit dans une logique de lutte contre le mitage des espaces naturels et agricoles. La suppression de ces micro-zones N n'aura pas pour effet de réduire la protection des espaces naturels et agricoles, mais de reclasser ces pastilles en zone A et N selon leur caractère naturel ou agricole.

Le nouveau règlement des zones A et N va permettre la réalisation d'extensions et d'annexes aux habitations, mais cette disposition ne remettra pas en cause la protection des espaces agricoles et naturels protégés dans le PLU, ni la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques(notamment inondation et instabilité des sols pour lesquels le zonage du PLU indique la présence par un figuré adapté). Ces aménagements sont uniquement admis sous réserve de ne pas avoir d'incidences sur l'activité agricole et la qualité du paysage. De plus, les prescriptions applicables dans les secteurs concernés par des risques permettent d'encadrer les constructions et aménagements afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En outre, l'encadrement de la volumétrie et de l'aspect des annexes et extensions selon les recommandations de la CDPENAF limite leur impact sur l'environnement.

Enfin, ces modifications du PLU s'inscrivent dans une volonté communale d'améliorer les conditions de vie des ménages installés dans les zones A et N du territoire, et d'organiser une politique d'évolution durable des logements, plus cohérente et plus juste. En outre, le projet de révision n'a pas pour objet le développement démographique de la commune. Par conséquent, il n'aura pas d'impact significatif sur les nuisances, pollutions et la ressource en eau.

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