

Département de la Drôme



Commune de
Chabrillan
Village perché en vallée de la Drôme

DECLARATION DE PROJET
« Réaménagement pôle sportif et salle multi-activités »
&
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
DE CHABRILLAN

3c- Pièce écrite modifiée

- Extrait du règlement modifié : zones UG et N

Septembre 2023

BEAUR

Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

sept.-23
5.20.103

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine qui accueille ou a vocation à accueillir des équipements de la municipalité: terrain de sport (le Verger), jardin botanique (village), cimetière (Chapelle Saint Pierre)

Elle comprend le sous-secteur UGs correspondant au secteur du stade (le Verger)

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales: les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie et l'artisanat, à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article UG2,
- Les installations classées pour l'environnement,
- Le stationnement hors garage de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les villages vacances et les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères ou résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UG 1

2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

- les constructions d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions permises (logement de fonction, gardiennage...)

2-3 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif est obligatoire pour toute construction générant des eaux usées. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et obtiendront l'accord des autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit.

La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions est à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés et les lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être visibles sur la construction.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées

- 25 m ~~75 m~~ de l'axe de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la RD 537 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- ailleurs à l'alignement (limite du domaine public actuel ou projeté) ou en retrait d'au moins 3m.

6-2 Les saillies et surplomb sur le domaine public seront limités aux éléments de modénature usuels (appui encadrements de fenêtre, corniches, chaînage,...) et au débord de la toiture (dans la limite de 30cm).

6-3 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

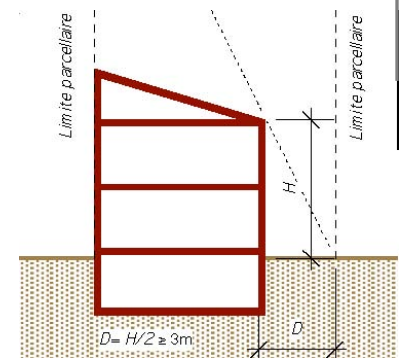
ARTICLE UG 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si leur hauteur ne dépasse pas 4m ou si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1m.



ARTICLE UG 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

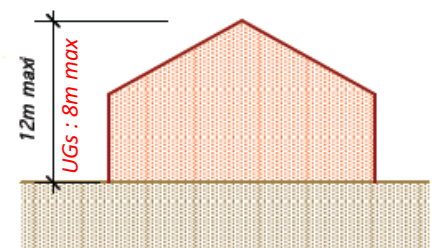
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée en tous points à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 12 mètres, **sauf dans le secteur UGs où elle ne pourra excéder 8 mètres.**

10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général.



ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont permises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'étendre et de créer de petites annexes détachées et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination. Il s'agit de constructions ayant une certaine valeur architecturale, proche de secteurs habités et dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (Voir annexe listant les constructions retenues).

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Npep, secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), destiné à accueillir une centrale de production d'énergie photovoltaïque
- Ng, correspondant aux équipements collectifs de plein air à vocation de sports et loisirs

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

1.2. Interdictions liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

1.3. Interdictions liées à l'existence de risques technologiques (transport d'hydrocarbures): voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p14-15.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans la zone N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées 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, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles n'accueillent pas du public.
- Les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 100m² de surface de plancher par unité foncière, à l'exception des habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE).
- Seuls sont permis les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'habitation principale, de l'équipement collectif ou du bâtiment d'activité ou d'hébergement.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés, dont le parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep, ou contribuant à une mise en valeur agricole des espaces.
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions et installations autorisées, dont ceux nécessaires au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep (notamment escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies... sous réserve d'une bonne

insertion dans leur environnement) .

- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- 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 :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (CDPNS).*
 - L'extension et l'aménagement 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 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m² 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 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23).
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Dans le sous-secteur Npep sont aussi admis les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au fonctionnement du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque. La surface de plancher des locaux techniques admise est limitée à 150m².
- **Dans le sous-secteur Ng sont aussi admis les occupations et utilisations du sol suivantes : les aires de jeux et de sport.**

2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels (inondation): voir TITRE II-DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p12-14.

2-3 Conditions particulières liées au patrimoine naturel

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:

- **Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme repérés sur le document graphique:**
 - ripisylve - haies bocagères - alignement d'arbres: voir dispositions générales. -
 - pelouses sèches: voir dispositions générales.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.

- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.

Il est par ailleurs recommandé, pour le jardinage, de mettre en place un système de recueillement de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la commune.

4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

4-3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être dirigées vers le réseau public les collectant. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les eaux pluviales seront résorbées sur le

terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...), après accord des autorités compétentes et à condition que des mesures soient prises pour en maîtriser le débit. La réalisation et l'étude des dispositifs pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de l'opération ou des constructions sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

4-4 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :

- 75 m de la RD 104 pour toutes les constructions
- 15 m des RD 537 et 591 pour les habitations, 10 m pour les autres constructions
- 8 m des autres voies pour toutes les constructions

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général. Celles-ci pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

6.4. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux voies de dessertes internes du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque

6.5. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux aires de jeux et de sport dans le secteur Ng, qui pourront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 m des voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

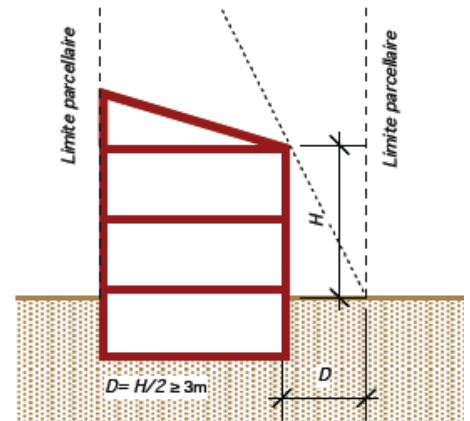
Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

7-1 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait,

7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($D=H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Npep. Ces installations ou constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

7-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant. L'extension se fera dans le prolongement de la construction existante.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Annexes à l'habitation: voir l'article 2.1.2. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes à l'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

Dans le sous-secteur la hauteur Npep la hauteur maximale des constructions des locaux techniques du parc de production d'énergie solaire photovoltaïque, comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra excéder 5m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou de la voirie publique, ne pourra excéder 9m au faîtage.

Toutefois, 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.

10-2 la hauteur des bâtiments « restaurables », dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural, sera identique à la hauteur d'origine. 10-2 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

10-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires aux services publics équipements collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des