

*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**

**2 - Etude au titre de l'article L.111-8 du  
code de l'urbanisme**

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

## Sommaire

1. Le contexte réglementaire .....	2
2. Localisation du secteur concerné par l'étude.....	3
3. Le projet de mise en compatibilité du PLU .....	5
4. Etat initial du site .....	6
5. Le projet d'évolution et sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages .....	14

# 1. Le contexte réglementaire

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit les articles L111-6 à 10 du code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes. L'objectif est l'amélioration des qualités urbaines, architecturales et paysagères des entrées de villes.

A ce titre, le code de l'urbanisme prévoit que :

**Article L111-6** : *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19

**Article L111-7** : l'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas : 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Article L111-8** : **le plan local d'urbanisme [...] peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude** justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

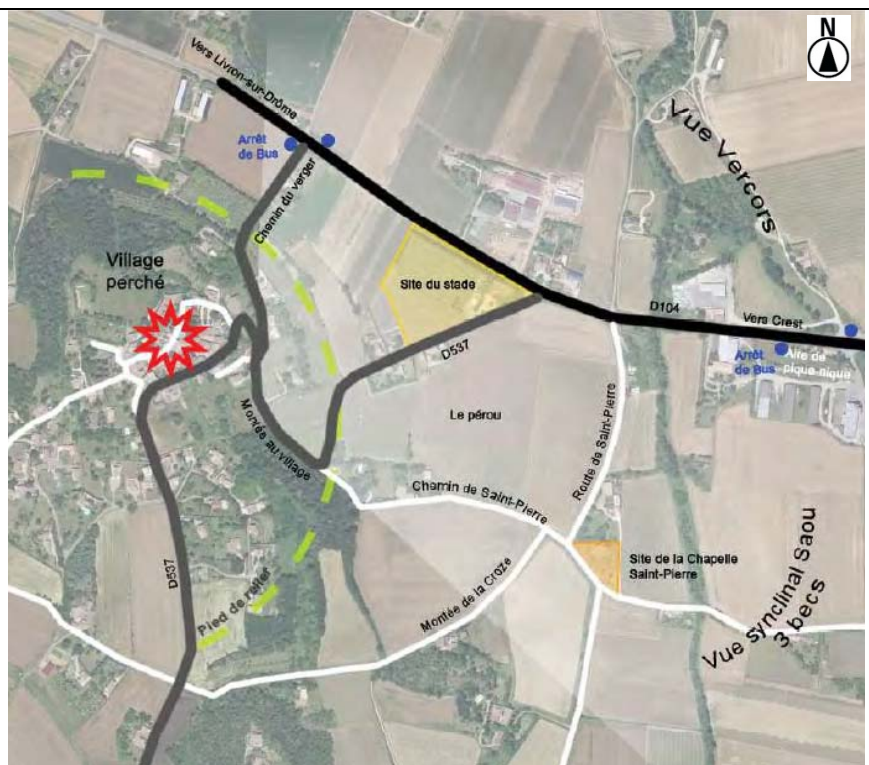
Sur la commune de Chabrillan, **la RD 104, classée à grande circulation** est concernée par ces dispositions, qui s'appliquent en dehors des espaces urbanisés.

La présente étude est réalisée à l'occasion de la procédure mise en compatibilité du PLU de Chabrillan avec le projet de réaménagement du pôle sportif et de salle multi-activités, situé le long de la RD 104.





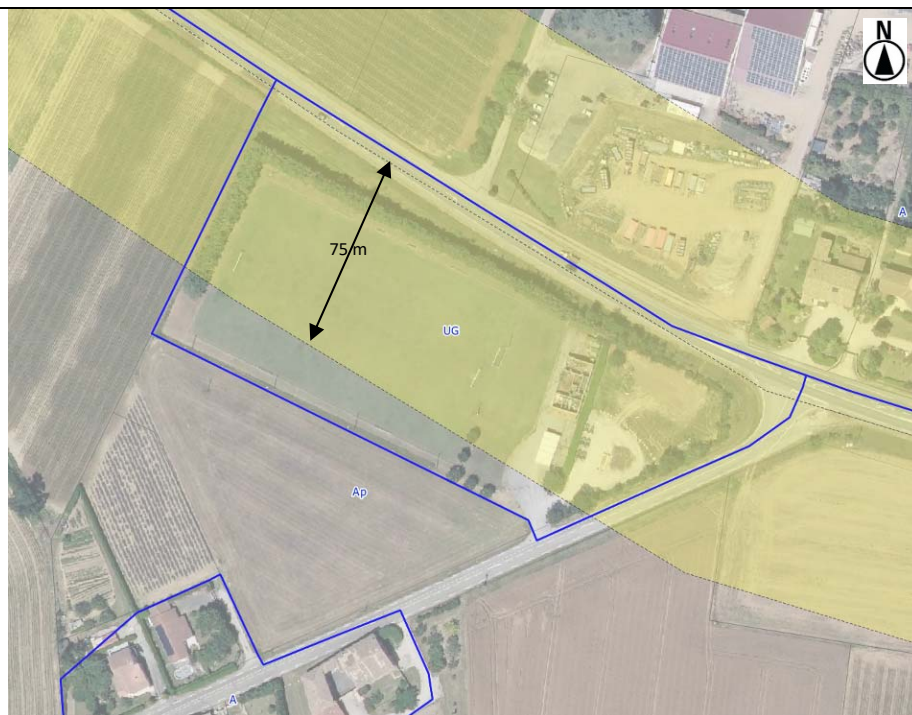
• Contexte du site



Le site du stade est visible depuis le village perché et présente des covisibilités avec lui.

Site du stade – Vue aérienne générale  
Source : Etude préliminaire – RACINES - 2021

• Le PLU dans le secteur du stade



Le site du stade est classé en **zone UG** du PLU, qui est une zone urbaine à vocation d'équipements collectifs.

La plus grande partie de la zone UG est inconstructible du fait de l'application du recul de 75 m.

Site du stade – Zonage du PLU et recul de 75 m vis-à-vis de la RD104

### 3. Le projet de mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre le projet de réaménagement du pôle sportif et de salle multi activités qui comprend :

- la construction de nouveaux vestiaires et d'une salle multi-activités, reliés par un préau ;
- le réaménagement et la requalification des espaces extérieurs : repositionnement du terrain de foot, du point d'apport volontaire, réaménagement de l'espace de stationnement ;
- la création d'aires de jeux et de sports de plein air ;
- la plantation de nombreux arbres et arbustes autour des bâtiments et en doublon de la haie mono-spécifique existante, dans le but de la compléter avec des essences plus variées et locales.



Plan masse du projet

Source : Avant projet sommaire – Architecte : Fabien RAMADIER - Paysagiste : Racines

La mise en compatibilité consistera donc, entre autres, à réduire le recul de 75 m actuellement applicable le long de la RD104.



## 4. Etat initial du site

- Analyse du site : les vues sur le site

Vues depuis la RD 104 :



Depuis l'Est sur la RD 104, le site, au carrefour de la RD104 avec la RD 537, est très peu visible : la végétation implantée en bordure du site atténue très fortement sa perception et le regard est attiré par le village perché de Chabrillan, à l'arrière-plan.





Depuis l'Ouest, seule la haie massive de cyprès qui entoure le site est visible.

Vues depuis la RD 537 :



Depuis le sud-est sur la RD 537, les vues sur le site sont occultées par la végétation qui borde la voie.





Depuis le sud-ouest, le site est visible seulement sur une courte séquence, puisqu'il est ensuite occulté par quelques habitations et la végétation qui les accompagne.

### • Analyse du site : contexte physique

> Topographie : le site lui-même présente une topographie plane, en léger surplomb par rapport à la RD 104.

> Hydrologie : aucun cours d'eau n'est présent sur le site, ni à proximité immédiate. Le ruisseau le plus proche est le ruisseau de St-Pierre à 260 m environ à l'est du site. La rivière Drôme, située à plus d'un kilomètre au nord du site, n'est pas perceptible.

> Végétation : les terrains bordant le site sont des terrains agricoles de grande culture. Le site lui-même comporte :

- une haie de cyprès massive qui encadre le terrain de sport sur ses côtés Nord et Ouest.
- une haie arbustive et arborée plus diversifiée borde la partie Est du site, à l'angle des 2 voies départementales.
- une haie taillée de lorraine sépare le stade du point d'apport volontaire.
- quelques arbres sont implantés à l'entrée du stade, dont un beau pin.

### • Analyse du site : contexte urbain

Le secteur d'étude est implanté dans la plaine agricole entre :

- les routes départementales 104 et 537, qui le limitent au nord et au sud-est,
- des parcelles agricoles à l'ouest et au sud-ouest.

A moins de 100 m du stade, de part et d'autre de la RD 537, sont implantées 4 habitations individuelles dont 2 anciens corps de ferme.

Au nord de la RD 104 se trouvent des bâtiments d'exploitation agricole et quelques habitations individuelles et leur jardin.

- **Analyse du site : réseau viaire**

La RD 104 est l'axe de circulation majeur de la vallée de la Drôme qui draine la circulation de transit entre la Vallée du Rhône et le Crestois et le Diois.

La RD 537 est une voie d'intérêt local, qui relie le village de Chabrillan à la RD 104.

L'accès à la RD 537 depuis la RD 104 est assuré par un tourne-à-gauche.

Le site lui-même est desservi par un accès unique depuis la RD 537.

- **Analyse du site : unités paysagères et perceptions**

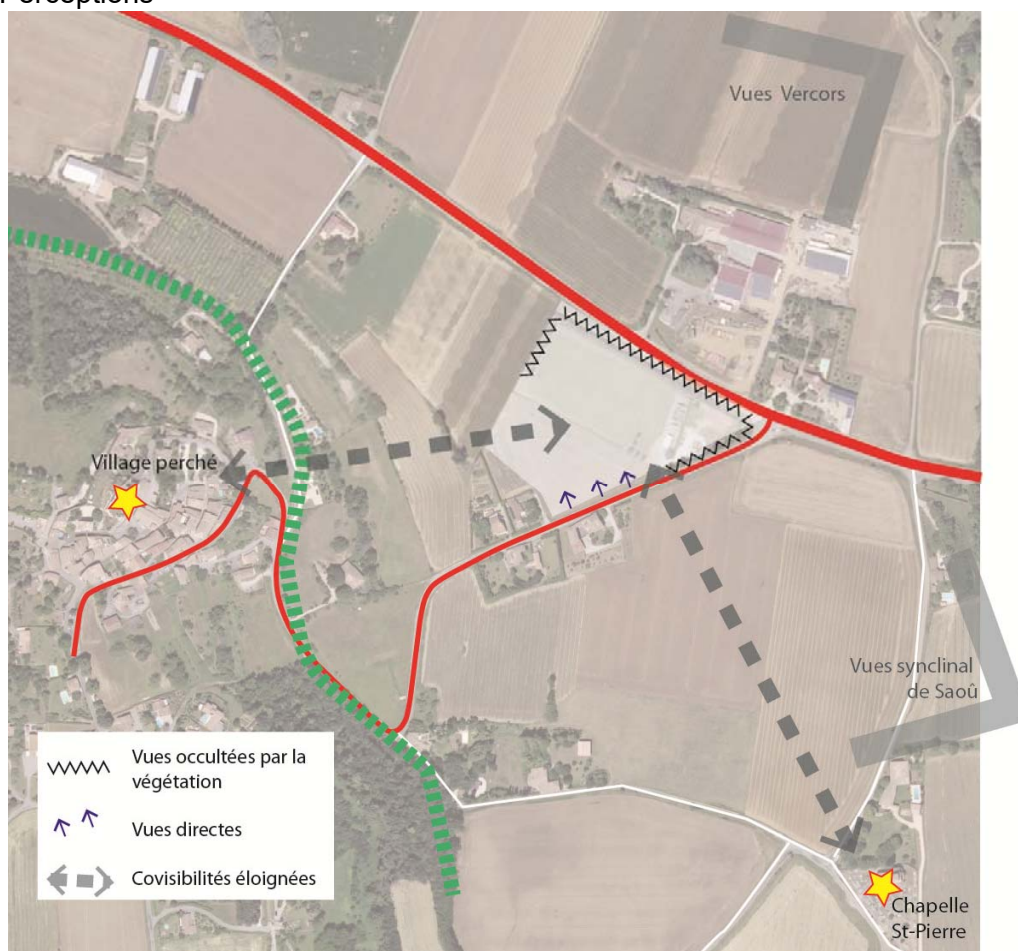
#### Unités paysagères



Le site s'inscrit dans un paysage de plaine agricole, au pied de la colline dominée par le village perché. Il présente cependant des unités paysagères morcelées et imbriquées avec :

- les champs cultivés (grandes cultures essentiellement)
- les espaces d'activités agricoles ou d'équipements
- les espaces d'habitat à dominante pavillonnaire
- le village ancien et la chapelle Saint-Pierre
- les boisements et les haies
- les prairies

## Perceptions



Depuis la RD 104, seule la végétation qui entoure le stade est visible. Les installations existantes sont totalement occultées.

Depuis la RD 537 au sud-est, le site est visible en vue directe sur une petite portion seulement de la voie.

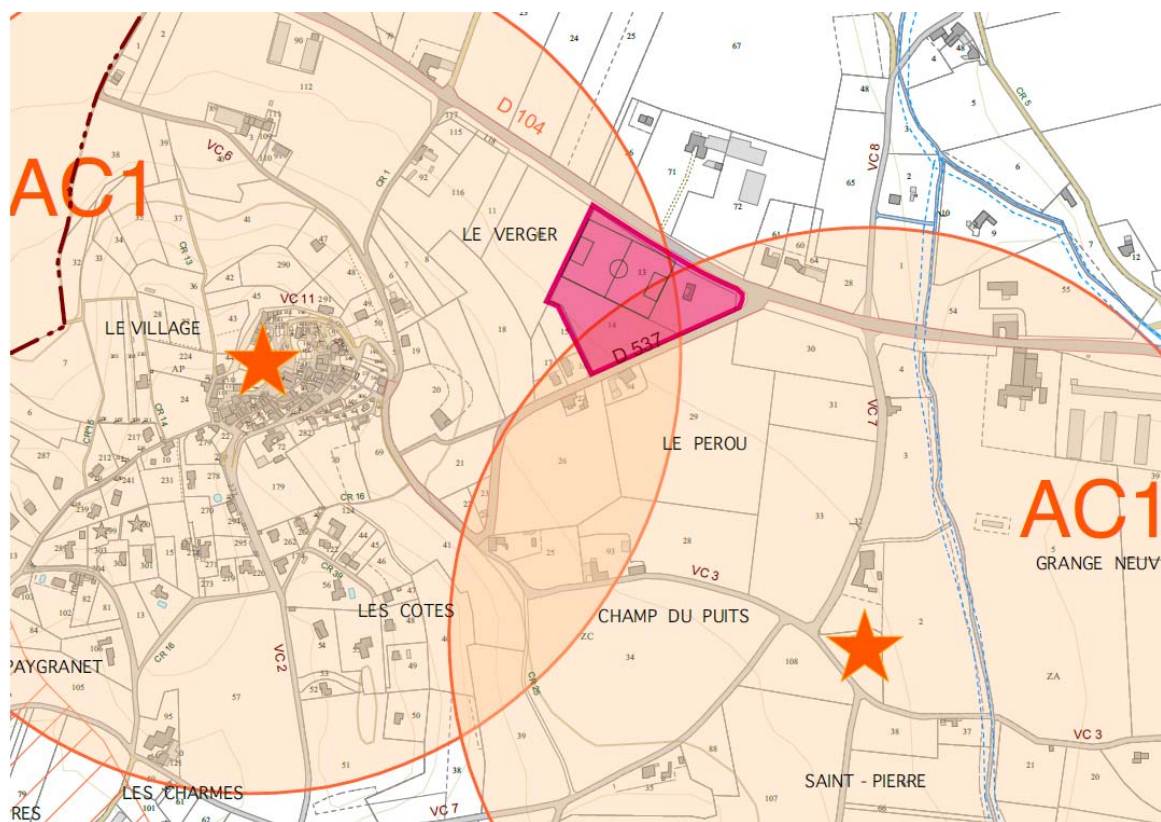
Le site est en covisibilité lointaine avec le village perché, dont les vestiges du château sont un monument historique inscrit (ces vestiges sont à 400 m environ du stade).

Cependant, la végétation et des constructions diffuses atténuent largement la perception du site et de ses installations depuis le village perché.

La chapelle St-Pierre, à plus de 400 m au sud-est, est un monument historique classé. Elle est à peine perceptible depuis le site, en raison de la distance et du fait qu'elle est occultée par le parc boisé qui l'entoure.



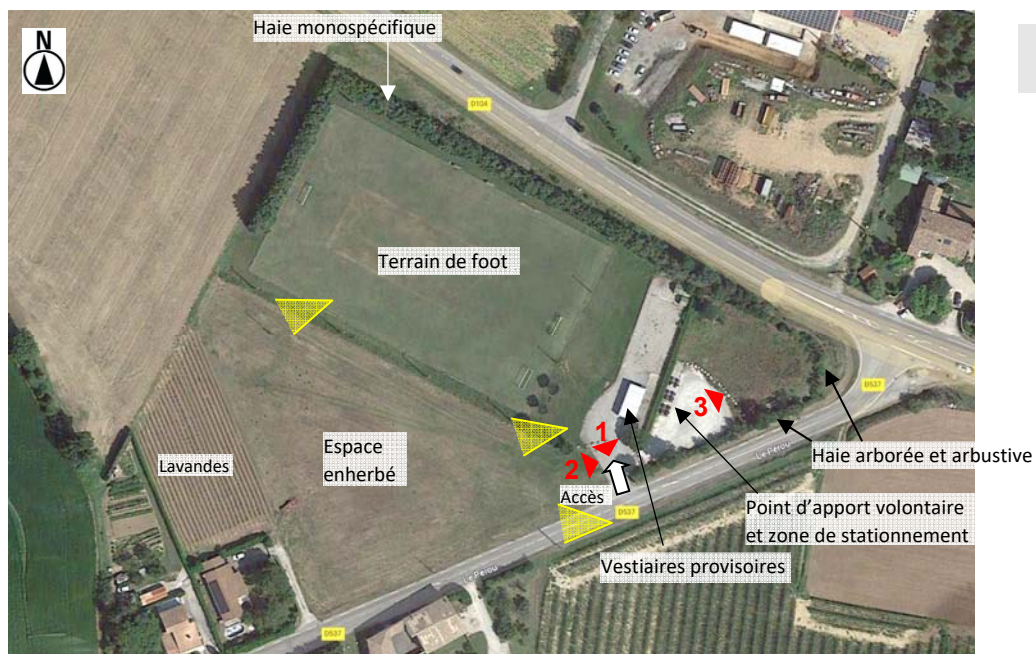
Le site est situé dans le périmètre de protection de 500 m autour des 2 monuments historiques de la commune : la chapelle Saint Pierre classée depuis 1847 et les restes du château inscrits depuis 1926.



Servitudes liées aux monuments historiques

Source : CAUE 26 – CCTP Etude d'aménagement du site du stade,  
diagnostic de bâtiments communaux et construction de vestiaires -Mai 2021

• **Analyse du site : état des lieux de l'occupation du site**



Les vestiaires provisoires et le terrain de foot, vus depuis l'entrée du site :



L'espace enherbé au sud, vu depuis l'entrée du site :



La zone de stationnement  
et le point d'apport volontaire,  
vus depuis le Nord-Est :





## **5. Le projet d'évolution et sa compatibilité avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages**

- **Enjeux et objectifs**

Le site est destiné à accueillir des équipements publics : vestiaires pour le terrain de foot, salle multiactivités et aires de jeux et de sport en plein air, pour des activités sportives, récréatives, festives et culturelles.

Les enjeux :

1. Préserver les vues vers le village perché

L'implantation du projet et notamment la perception des bâtiments devra veiller à ne pas dénaturer les vues sur le paysage depuis le village.

2. Le carrefour des routes départementales 104 et 537

Ce carrefour constitue un seuil d'entrée dans le village et dévoile un premier plan majeur dans la perception du village.

L'aménagement et l'implantation des bâtiments ne devra pas dénaturer le caractère rural du carrefour en périphérie du village.

3. La haie monospécifique

La haie monospécifique délimite l'espace, elle permet de créer un écrin depuis l'intérieur de la parcelle et donne un côté intimiste au terrain et à ses abords. Elle permet de couper le terrain de sport des nuisances sonores et visuelles de la route.

L'enjeu sera de maintenir cette haie et éventuellement d'améliorer son intégration paysagère et d'augmenter son intérêt pour la biodiversité.

## • Principes d'aménagement retenus



Principes d'aménagement et de desserte routière et modes actifs

### > Prise en compte de la sécurité

#### Desserte routière :

La desserte routière du site restera assurée par l'accès existant sur la RD 537 au sud-est, qui sera simplement élargi pour une meilleure visibilité. La RD 537 est la voie de desserte principale du village depuis la RD 104.

La RD 537 est-elle-même accessible depuis la RD 104 par un tourne-à-gauche, qui offre de bonnes conditions de visibilité avec un espace d'attente pour 5 à 6 véhicules légers.

Aucun accès routier direct ne sera créé depuis la RD 104.

#### Desserte modes actifs :

Le projet de réaménagement et de construction de vestiaires et d'une salle multi-activités s'accompagne de l'aménagement d'une liaison douce sécurisée vers le village, pour partie en site propre et pour partie le long de la voirie départementale.

Le site sera donc connecté à ce cheminement mode doux le long de la RD 537, en parallèle à l'accès routier.

## > Prise en compte des nuisances

La vocation du site n'évolue pas, puisqu'il restera réservé à des équipements collectifs de sports, loisirs et culture. Aucun habitat n'y sera donc implanté.

Par ailleurs, les nuisances sonores liées à la RD 104 resteront atténuées par la haie qui bordent le site et qui va être renforcée par une végétation plus diversifiée.

L'implantation de la salle multi activités, susceptible de générer des nuisances sonores sera prévue dans la partie Nord-Est du site, afin de rester le plus à l'écart possible des habitations existantes au sud, qui seront également ainsi moins dans l'axe du vent du Nord, dominant dans le secteur.

## > Composition urbaine et intégration paysagère

Compte tenu de la vocation du site, l'essentiel de sa surface sera consacré à des aménagements de plein air et très largement végétalisé :

- terrain de foot,
- aires de jeux et de détente,
- espace de stationnement.

Les bâtiments (vestiaires et salle multi activités) et le préau entre les deux bâtiments n'occuperont qu'une faible partie de la surface totale du site (environ 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour les parties couvertes).

Le terrain de foot sera repositionné perpendiculairement à la RD 104, de manière à disposer de suffisamment d'espace dans la partie Est, pour les projets de bâtiments (vestiaire et salle multi activités), et pour le stationnement qui sera à positionner à proximité de l'accès.

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD 104. Pour information, les vestiaires d'origine étaient implantés avec ce recul. L'espace de stationnement pourra s'implanter dans la bande de recul.

L'organisation des bâtiments devra rappeler celle du bâti de la plaine agricole (volumes massifs et simple) et être en cohérence et harmonie avec le site (orientation, alignement,...). Les volumes seront orientés perpendiculairement ou parallèlement à la RD 104.

La haie qui encadre le site au Nord et au Nord Ouest sera renforcée d'arbres et d'arbustes afin d'en améliorer l'intérêt écologique et paysager.

La trame végétale sera prolongée le long de la RD 537 permettant de marquer et souligner les limites du site et les transitions avec les espaces avoisinants.

Les aires de jeux et de détente, ainsi que l'espace de stationnement, seront agrémentées d'arbres d'ombrage. Le règlement de la zone UG du PLU impose déjà 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Le vocabulaire champêtre des abords du site sera repris dans la palette végétale proposée dans le projet et ce à toutes les strates. Le maillage végétal permettra de s'intégrer dans les continuums écologiques des haies bocagères des alentours ainsi que de la ripisylve du ruisseau de Villeneuve.

La hauteur et la position des bâtiments ne devra pas dénaturer les vues sur le village et sur le paysage avoisinants et ne pas créer de nuisances pour les riverains.



## > Qualité architecturale

Le règlement de la zone UG fixe déjà des prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions et notamment :

### - Façades :

Les teintes neutres ou sombres seront privilégiées pour les couleurs des façades. Les couleurs, blanches ou vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

### - Toitures :

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente. Leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes). Elles seront de préférence en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués.

Les teintes des toitures seront dans le ton général des toitures environnantes, soit dans la teinte de gris et brun. Les teintes, vives, claires ou verte sont interdites.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

### - Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions, la hauteur maximale dans ce secteur devra être limitée à 8 m.

## • Adaptation du reculs vis-à-vis de la RD 104, axe à grande circulation

L'adaptation du recul vis-à-vis de la RD 104 est nécessaire dans ce secteur afin de pouvoir positionner les bâtiments dans la partie Nord-Est du site, ce qui permettra :

- leur meilleure intégration paysagère : ils seront peu visibles à l'arrière de la haie existante (et qui sera renforcée) et ils seront ainsi beaucoup moins impactant dans les covisibilités avec le village que s'ils étaient implantés à 75 m de la RD 104 ;

- qu'ils profitent mieux de la protection du vent du nord procurée par la haie ;

- de les implanter à une plus grande distance des habitations situées au sud, et ainsi de limiter les éventuelles nuisances sonores liées à ces équipements pour les habitants.

- de garder des espaces verts tampons avec les espaces bâtis au sud.

**Il sera imposé un recul de 25 m par rapport à l'alignement de la RD 104 pour les constructions. L'espace de stationnement végétalisé pourra être implanté dans la bande de recul.**