

Envoyé en préfecture le 26/12/2017

Reçu en préfecture le 26/12/2017

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20171218-20171218_52-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA DROME

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTELMAR
AGGLOMERATION



**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CHAROLS**

Additif au dossier de présentation



*Vue pour annexé à la
délibération du*

18 DEC. 2017

Le Président

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHAROLS

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent dossier porte sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAROLS.

1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La commune de CHAROLS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juin 2010. Ce PLU a fait l'objet de deux révisions simplifiées et d'une modification, approuvées en 2012 et de deux modifications, approuvées en janvier et en juin 2015.

Il est aujourd'hui envisagé une quatrième modification afin de modifier le règlement du PLU en intégrant les nouvelles dispositions et assouplissement introduits par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015.

Par arrêté n° 2017.05.14A du 12 juin 2017, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION a décidé de lancer la procédure de modification n° 4 du PLU de CHAROLS.

Le projet de modification a été notifié au Préfet, aux personnes publiques associées par courrier en date du 19 juin 2017. Il a également été transmis à la CDPENAF.

Le dossier de modification sera soumis à enquête publique en septembre 2017.

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification est désormais règlementée aux articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme :

***Article L 153-36 :** Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La présente procédure a pour objet de procéder à la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAROLS.

Elle n'est donc pas de nature à (article L. 153-31) :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, la présente procédure revêt le caractère d'une modification du document d'urbanisme.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Compte tenu de l'intégration des dispositions des lois ALUR, LAAAF et MACRON en zones agricoles (A) et naturelles (N), autorisant les extensions, annexes et changements de destination, la modification envisagée est de nature à modifier le règlement et aura pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Par conséquent, la procédure obéit au régime de la modification de droit commun.

Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

3 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente modification vise à adapter, modifier et compléter le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAROLS.

Les motifs de la modification reposent sur la nécessité de prendre en compte les diverses législations intervenues et notamment la loi ALUR, la loi LAAAF et la loi MACRON afin de :

- Permettre les extensions, annexes et changements de destination en zones A et N dans le strict respect des articles L. 151-11 et L. 151-12 du Code de l'urbanisme et des préconisations validées en CDPENAF le 12 novembre 2015,
- Supprimer les notions de coefficient d'occupation des sols (COS), de SHON et de SHOB, introduire la notion de surface de plancher ?
- Clarifier la lecture du règlement et introduire les définitions validées en CDPENAF le 12 novembre 2015.

Il est précisé que la loi ALUR a également supprimé la disposition relative à la surface minimale des terrains. Cependant, le PLU de CHAROLS ne régit pas la surface minimale des terrains. Cette disposition ne le concerne donc pas.

L'ensemble de ces dispositions **modifiera l'écriture du règlement et facilitera sa lecture.**

1 – La gestion des bâtiments existants en zone agricole et naturelle

Avant la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014, en zone A et N, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière ou à des équipements collectifs ou de services publics étaient autorisées.

Seules deux exceptions existaient :

- Les constructions existantes pouvaient faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination,
- Les bâtiments agricoles désignés par le règlement, en zone A uniquement et en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l'objet d'un changement de destination à condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole.

La loi ALUR, puis la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015 ont assoupli les dispositions antérieures pour permettre, en zones A et N, et sous conditions, le changement de destination des bâtiments existants ainsi que les extensions et annexes des bâtiments d'habitation.

Ainsi, aux termes des articles L. 151-11 (2^{ème} alinéa) et L.151-12 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées : STECAL) peut :

- Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Prévoir que les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes.

Les changements de destination, les extensions et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ils sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le PLU de la commune de CHAROLS approuvé en 2010 repérait des bâtiments, au titre de l'ancien article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, qui pouvaient faire l'objet de changement de destination et devenir des habitations. **Ce repérage n'est pas modifié** par la présente procédure.

Le règlement doit préciser, pour les extensions et les annexes, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement relatives aux extensions et annexes sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Pour éviter de trop longs débats sur ces dispositions du règlement en CDPENAF, il a été proposé la validation d'un règlement « type », validée en CDPENAF le 12 novembre 2015.

La communauté d'agglomération **souhaite donc intégrer, dans le règlement des zones A et N du PLU de CHAROLS, les dispositions ci-dessus validées.**

2 - La suppression des notions obsolètes et l'introduction de la notion de surface de plancher

Le volet urbanisme de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) a provoqué des changements importants en droit de l'urbanisme dans l'objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

Parmi les principales mesures, la loi a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la surface minimale des terrains pour construire.

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.

Il en est de même pour la surface minimale des terrains pour construire. **Le PLU de CHAROLS ne régit pas la surface minimale des terrains. Cette disposition ne le concerne donc pas.**

Le législateur a considéré que l'application des autres dispositions réglementaires (emprise au sol, hauteur des bâtiments, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...) constituait une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie.

Pour faciliter la lecture du règlement par les administrés, **la communauté d'agglomération souhaite modifier l'écriture de règlement du PLU de CHAROLS pour supprimer la notion de Coefficient d'Occupation des Sols.**

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 a créé une nouvelle unité de mesure des surfaces des constructions : **la surface de plancher.**

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON) et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme pour ne pas pénaliser les projets prévoyant une isolation importante.

Ainsi, **la communauté d'agglomération souhaite modifier l'écriture de règlement du PLU de CHAROLS pour supprimer les notions de SHOB et SHON et les remplacer par celle de surface de plancher.**

3 - Clarification du règlement

Des précisions complémentaires en zone N

En zone N, des modifications sont apportées **pour faciliter la lecture du règlement** :

- Dans la définition de la zone N, en introduction, il est rappelé l'existence des secteurs : Np et Nt
- Dans l'article N2, l'alinéa concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans l'ensemble de la zone, est déplacé en début d'article (et non plus à la fin) pour une meilleur lecture.

L'introduction des définitions validées en CDPENAF

Le règlement « type », validée en CDPENAF le 12 novembre 2015 propose des définitions concernant les termes d'annexe, de surface totale, de surface de plancher et d'emprise au sol. Ces définitions sont reprises dans leur intégralité dans le règlement du PLU de CHAROLS.

Dans tous les cas, il s'agit **d'intégrer dans la rédaction du règlement les nouvelles dispositions législatives et réglementaires intervenues après son approbation** en supprimant les notions abrogées par la loi et de clarifier la lecture du règlement.

4 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Le règlement écrit est modifié comme présenté en annexe.

L'ensemble des modifications exposées ci-dessus a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction mais elles n'ont pas non plus pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD, ni de réduire un espace boisé, une zone agricole, naturelle et forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elles permettent de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec les dispositions législatives.

Les dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles Et Forestiers (CDPENAF).

A l'exception des dispositions du règlement visées ci-dessus, les autres pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

5 - ANNEXES

- Annexe 1 Arrêté n° 2017.05.14A du 12 juin 2017 du Président de la communauté d'agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION engageant la procédure de modification
- Annexe 2 Document CDPENAF validé le 12/11/2015 sur la gestion des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle des PLU
- Annexe 3 Nouvelle rédaction du règlement, faisant apparaître les modifications (en rouge dans le texte).

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	CRÉATION D'UN SECTEUR AI	3
	2.1 Contexte et projet	3
	2.2 Le projet de modification	4
	2.3 Contenu de la modification	5
	2.4 Impacts de la modification	9
3	LES PIECES MODIFIEES	10
	3.1 Pièces écrites modifiées	10
	3.2 Pièces graphiques modifiées	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de CHAROLS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 juin 2010. Depuis, ce PLU a fait l'objet de deux révisions simplifiées et d'une modification, approuvées en 2012 et d'une 2^{ème} modification, approuvée en janvier 2015.

La municipalité envisage une troisième procédure de modification de ce PLU, afin de créer un secteur particulier dans la zone A, dans lequel sera autorisé le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en vue de l'installation d'une activité (garage auto).

Comme le prévoient les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement graphique qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

CRÉATION D'UN SECTEUR Ai

2.1 Contexte et projet

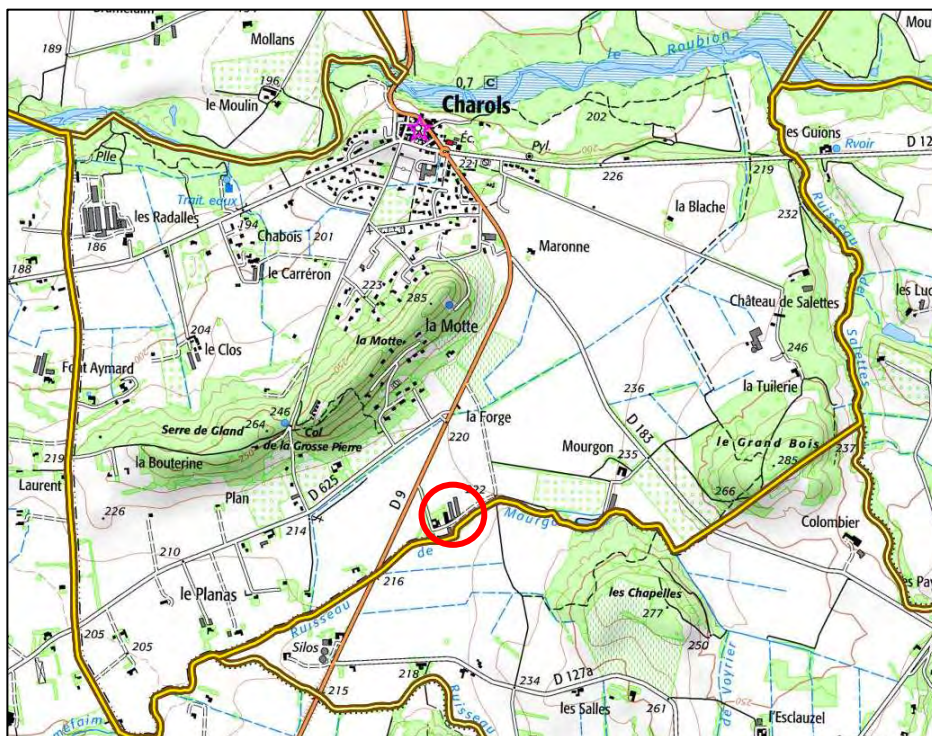
Une grande partie du territoire communal est classé dans le PLU en zone agricole A. En effet, Charols est une commune rurale de la plaine du Roubion, dans laquelle l'agriculture a gardé une place importante.

Cependant, les productions agricoles évoluant en fonction de la conjoncture économique, on trouve aujourd'hui dans la campagne plusieurs anciens bâtiments agricoles, notamment des bâtiments d'élevage, inutilisés depuis plusieurs années.

Ces bâtiments anciens ne répondent plus aux normes actuelles et peuvent donc difficilement retrouver leur usage initial.

Cependant le règlement actuel de la zone agricole du PLU interdit le changement de destination (en dehors des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et qui sont repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme) : ces bâtiments ne peuvent donc pas être transformés pour être utilisés à d'autres usages qu'un usage agricole.

Or, un porteur de projet souhaite implanter une activité de garage de voitures anciennes dans un ensemble d'anciens bâtiments agricoles, dont la plupart était des bâtiments d'élevage, en limite Sud du territoire communal, dans un site isolé à proximité de la RD 9 (itinéraire bis entre Charols et la Bégué de Mazenc).



Le PLU actuel ne permet pas le changement de destination de ces bâtiments pour une activité artisanale et est donc incompatible avec ce projet.

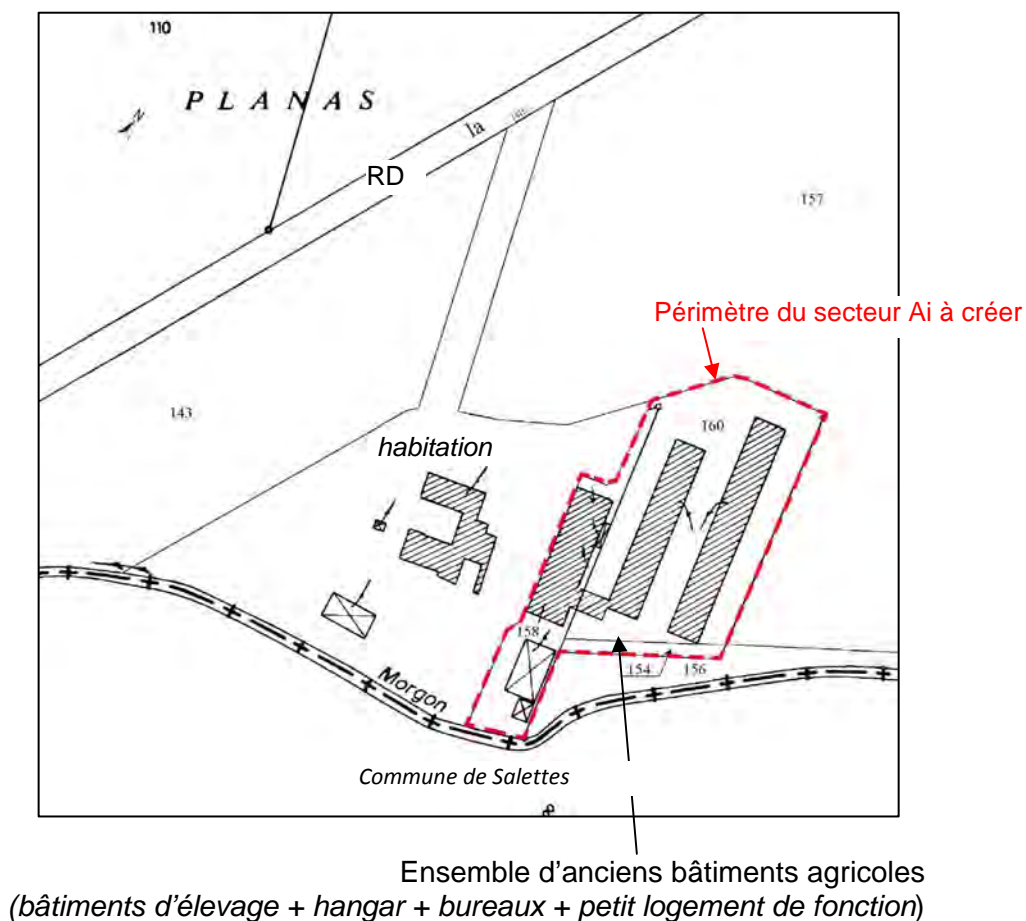
Par ailleurs, il faut signaler que le PLU de la commune de Charols ne comporte aucune zone réservée aux activités économiques.

2.2 Le projet de modification

Il consiste en la délimitation d'un secteur particulier de la zone A, dénommé « Ai », autour des bâtiments nécessaires au projet, en tenant compte du dernier découpage cadastral.

Dans ce secteur Ai, le changement de destination des bâtiments existants sera autorisé pour l'artisanat.

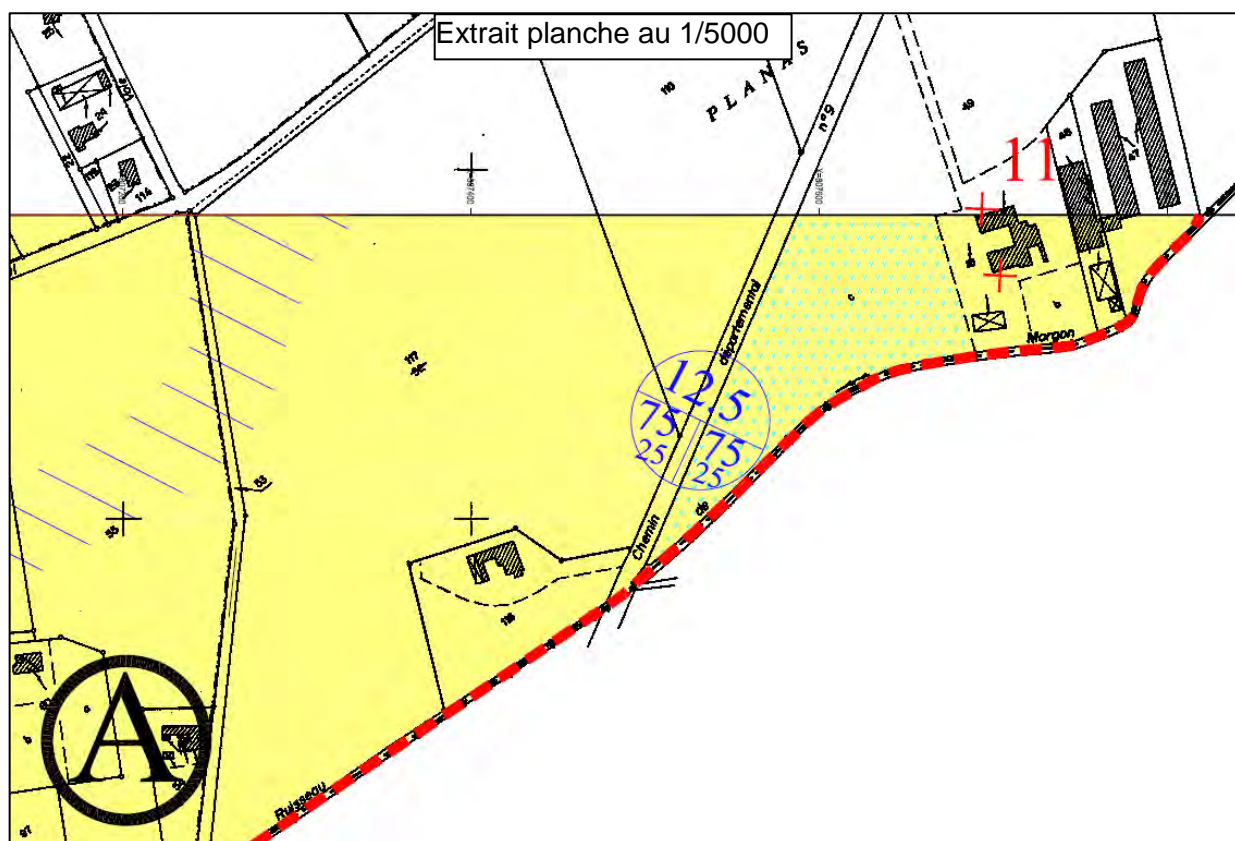
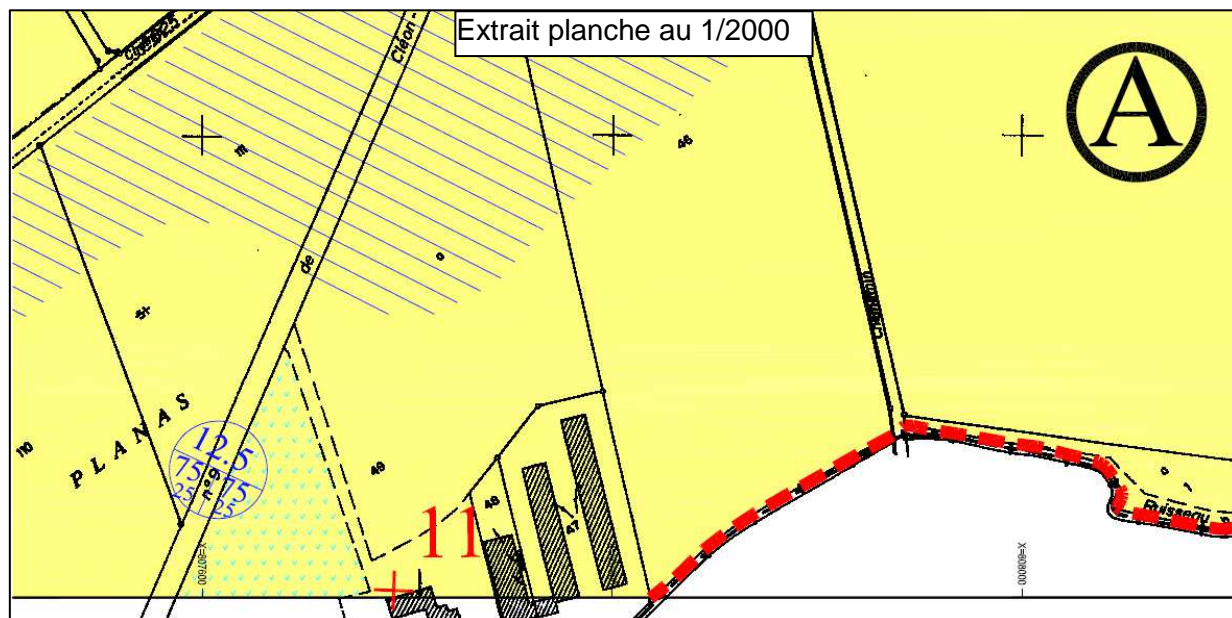
Extrait cadastre actuel



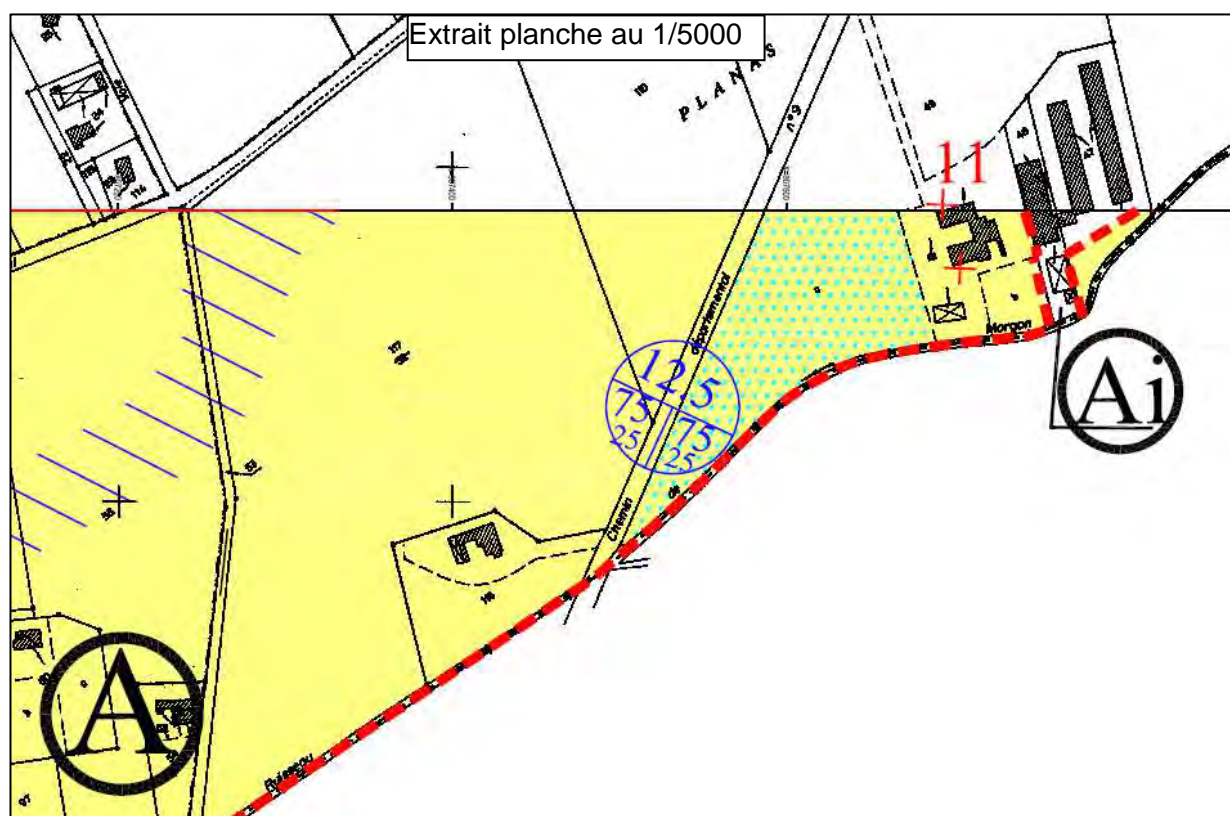
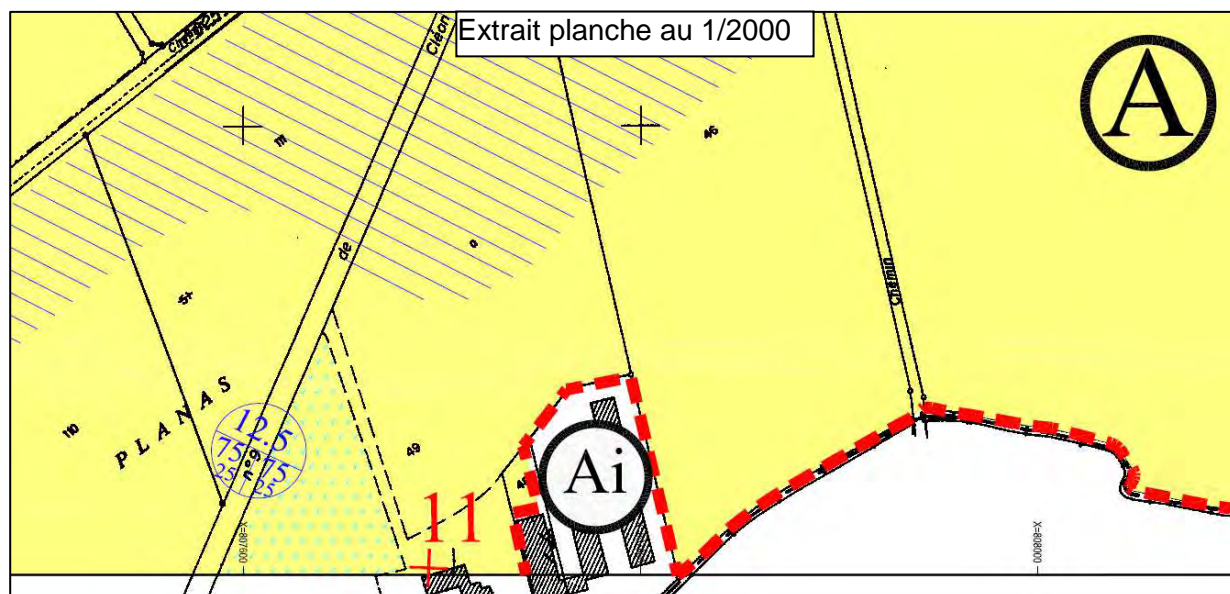
2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : le nouveau secteur Ai est délimité sur les plans de zonage au 1/5000 et au 1/2000° (le secteur concerné étant situé à cheval sur les 2 planches);

Extraits PLU actuel :



Extraits PLU modifié :



> **Modification du règlement écrit** : le règlement de la zone A est complété (mentions en rouge) par les prescriptions propres au secteur Ai ;

CHAPITRE A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique de ses terres. La zone A est en partie soumise à des risques d'inondation d'aléa faible.

Elle comprend un secteur Ai, où le changement de destination pour l'artisanat est autorisé.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2.
- toutes constructions, installations ou occupations et utilisations du sol non directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- toutes les constructions et occupations des sols, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les risques d'inondation à aléa fort (crues du Roubion) ou faible (ruissellement), et en particulier, les surfaces du quartier Maronne et Morgon.
- La démolition ou la modification, sans étude préalable, des ouvrages pouvant jouer un rôle de protection contre les crues.
- les installations photovoltaïques à l'exception de celles posées en toiture, ainsi que les éoliennes afin de protéger les terrains agricoles.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés sous conditions:

- Les constructions et installations à caractère technique, si elles s'avèrent nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, etc.).
- Les constructions et installations, y compris classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole (définition suivant l'article L311.1 du code rural).
- Les constructions admises sous réserve d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.
- La construction à usage d'habitation (et piscine) du siège d'exploitation à condition d'être implantée à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et dans la limite de 250 m² de SHON.
- le changement de destination sous réserve d'être recevable au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés au document graphique du PLU.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserves que leur surface ne dépasse pas 50 m² au total, et qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- les équipements d'accueil touristique, en apport économique, aux exploitations agricoles, sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :
 - les relais équestres sous réserves d'une implantation à proximité immédiate du siège de l'exploitation
 - les gîtes ruraux, chambres d'hôtes s'ils sont dans des bâtiments existants aménagés à cet effet
 - Le camping et le caravanning à la ferme, conformes à la réglementation et limité à 6 emplacements
 - la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre autre qu'une inondation et à condition que les planchers utilisables soient situés au-dessus du niveau d'exposition aux risques.

Dans le secteur Ai, est en outre autorisé le changement de destination des bâtiments existants en vue d'un usage artisanal.

Article A 3 – Accès et voirie

Pas de modification

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Pas de modification

Article A 5 – Caractéristiques des terrains (surface)

Pas de modification

Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de modification

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de modification

Article N 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives des terrains

Non réglementé

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur des constructions

Pas de modification

Article N 11 - Aspect extérieur

Pas de modification

Article N 12 – Stationnement :

Pas de modification

Article N 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Pas de modification

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

2.4 Impacts de la modification

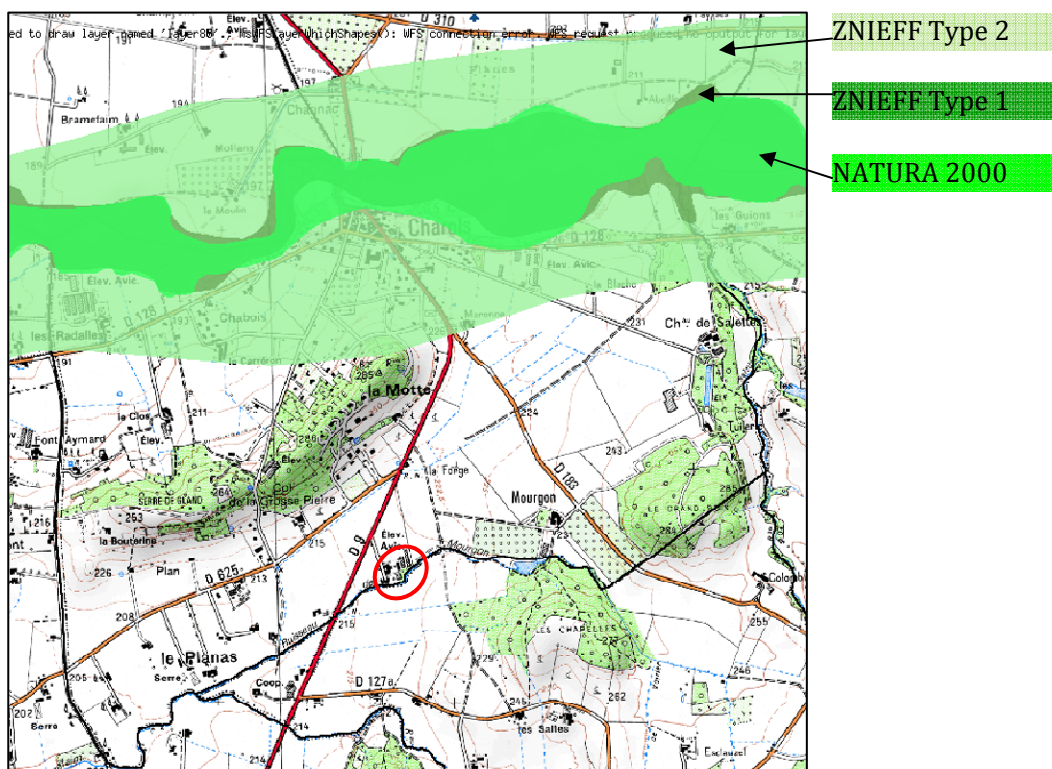


Le secteur Ai est situé dans la plaine agricole mais à l'écart de tout siège ou bâtiment agricole en exploitation. Seule une habitation est située à proximité.

Il est également situé à l'écart des espaces naturels à enjeux identifiés sur la commune et qui sont liés au Roubion, cours d'eau qui s'écoule au nord du territoire. Le Roubion et ses abords font ainsi l'objet :

- d'un site NATURA 2000 dit « Rivière du Roubion »,
- d'une ZNIEFF de type 1 dite « Ripisylve et lit du Roubion »,
- d'une ZNIEFF de type 2 dite « Ensemble fonctionnel du Roubion ».

Le secteur Ai est situé à 1,5 Km à vol d'oiseau du Roubion et ne présente aucun lien fonctionnel avec les espaces naturels identifiés.



Il faut signaler que cet ensemble de bâtiment est desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et dispose d'un système d'assainissement non collectif.

3 LES PIECES MODIFIEES

3.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Règlement : l'article 2 du règlement de la zone A est modifié, la page concernée sera donc substituée à la page actuelle.

3.2 Pièces graphiques modifiées

→ La planche centre au 1/2000 et la planche au 1/5000 sont modifiées avec la création d'un secteur Ai.

Département de la Drôme

**Commune de
CHAROLS**

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°2

Approuvée le 13/01/2015

1. – NOTICE EXPLICATIVE



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N	3
	2.1 Contexte	3
	2.2 Le projet de modification.....	5
	2.3 Contenu de la modification.....	6
	2.4 Impacts de la modification	10
3	MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUA	11
	3.1 Contexte	11
	3.2 Modification du PLU	11
4	RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1	16
	4.1 Contexte	16
	4.2 Le projet de modification.....	17
5	LES PIÈCES MODIFIÉES	18
	5.1 Pièces écrites modifiées	18
	5.2 Pièces graphiques modifiées	18

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de CHAROLS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 juin 2010. Depuis, ce PLU a fait l'objet de deux révisions simplifiées et d'une modification, approuvées en 2012.

La municipalité envisage une deuxième procédure de modification de ce PLU, afin de :

- **modifier le règlement de la zone N,**
- **modifier les orientations d'aménagement de la zone AUa,**
- **réduire l'emplacement réservé n°1.**

Comme le prévoient les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement graphique qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance,

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

2.1 Contexte

Dans le PLU en vigueur, la zone N comprend :

« des espaces contraints par des risques naturels identifiés lors de l'état initial de l'environnement, zones remarquables, d'intérêt écologique. L'ensemble des espaces boisés et des éléments remarquables du paysage y sont localisés Des bâtiments peuvent exister dans ces espaces, notamment à vocation d'habitation pour lesquels des aménagements seront autorisés, sans atteinte aux sols, aux sites, aux milieux naturels et aux paysages. »

Un secteur Nt correspondant au château de Salettes et à son parc, a en outre été délimité (révision simplifiée n°2), afin de permettre le changement de destination à usage d'hébergement hôtelier des bâtiments existants.

Comme le précise le rapport de présentation, des bâtiments (notamment des habitations) existent dans la zone N, pour lesquels le règlement autorise seulement des évolutions limitées puisque sont admis en zone N :

- L'aménagement de locaux sous réserves que la situation et l'importance des projets n'imposent pas à la commune par des travaux nouveaux, des coûts ou des frais de fonctionnement des services publics, sans proportion avec les projets et que les travaux à réaliser, soient acceptés par la commune (délai de réalisation, dans leur affectation du service, de la collectivité publique ou du concessionnaire).
- L'aménagement de constructions dans leur volume existant, sous réserves de ne pas en changer la destination,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, se fera dans la limite de 170 m² au total fini.
- Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, sous réserves de ne pas dépasser 30 m² de SHOB au total et d'être implantées à proximité de la construction principale.

Parmi les constructions situées dans la zone N, un groupe d'entre elles fait partie d'un ensemble plus vaste de constructions implantées sur le versant nord-ouest de la colline de la Motte au sud du village.

Lors de l'élaboration du PLU, les constructions de ce quartier ont été classées soit en zone UP (zone urbaine pavillonnaire), soit en zone N, selon leur desserte par le réseau collectif d'assainissement : toutes les constructions desservies par le réseau d'assainissement ont ainsi été classées en zone UP et neuf autres qui ne l'étaient pas, ont été classées en zone N.

On notera que sur l'autre versant de la colline de la Motte (côté sud), un ensemble pavillonnaire comprenant plus d'une vingtaine de constructions est classé en zone UPa (zone urbaine dans laquelle l'assainissement non collectif avait été autorisé).

Extrait du PLU
actuel sur photo
aérienne

Constructions
existantes classées
en zone N



Les neuf constructions situées sur le versant nord, classées en zone N en raison de l'absence du réseau d'assainissement, sont aujourd'hui raccordées au réseau collectif d'assainissement.

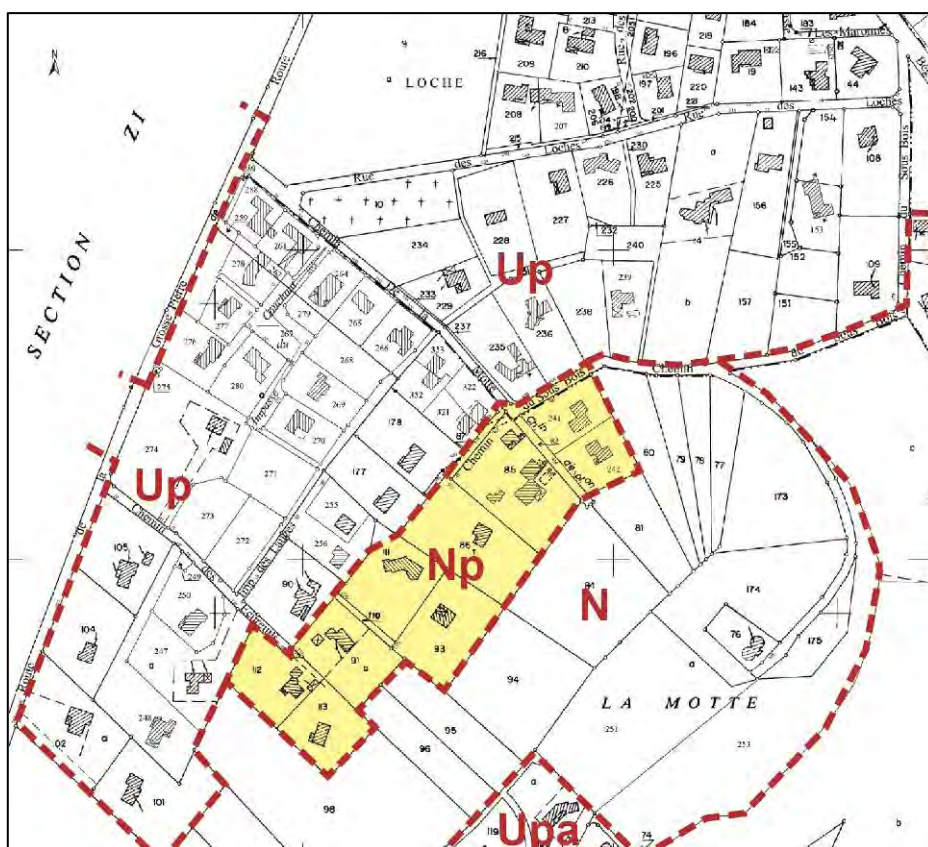
Compte-tenu de leur situation en continuité de l'urbanisation sud du village, de leur caractère déjà bâti et de leur raccordement à l'ensemble des réseaux, y compris le réseau d'assainissement, la municipalité souhaite aujourd'hui autoriser des évolutions plus importantes que celles autorisées dans le reste de la zone N, ainsi que des constructions nouvelles.

2.2 Le projet de modification

Pour prendre en compte la nouvelle situation du secteur vis-à-vis des réseaux et la volonté communale de permettre de nouvelles constructions, il est donc prévu de délimiter un secteur de la zone N, correspondant aux 9 tènements déjà bâtis de manière continue de la zone N, dans lequel seront autorisés :

- les extensions des constructions existantes dans la limite de 250 m² ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de SHON.

Ce secteur, qui sera dénommé Np, représente 2,3 ha au total sur lesquels sont déjà implantés 9 constructions et leurs annexes.

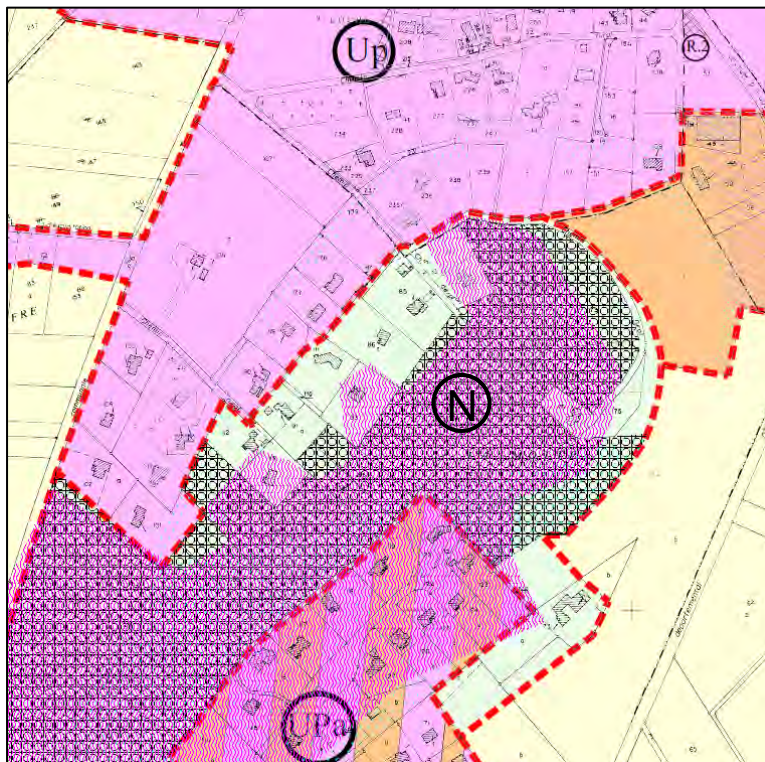


Par ailleurs, les règles de recul vis à vis des voies et des limites séparatives seront assouplies pour ce secteur Np.

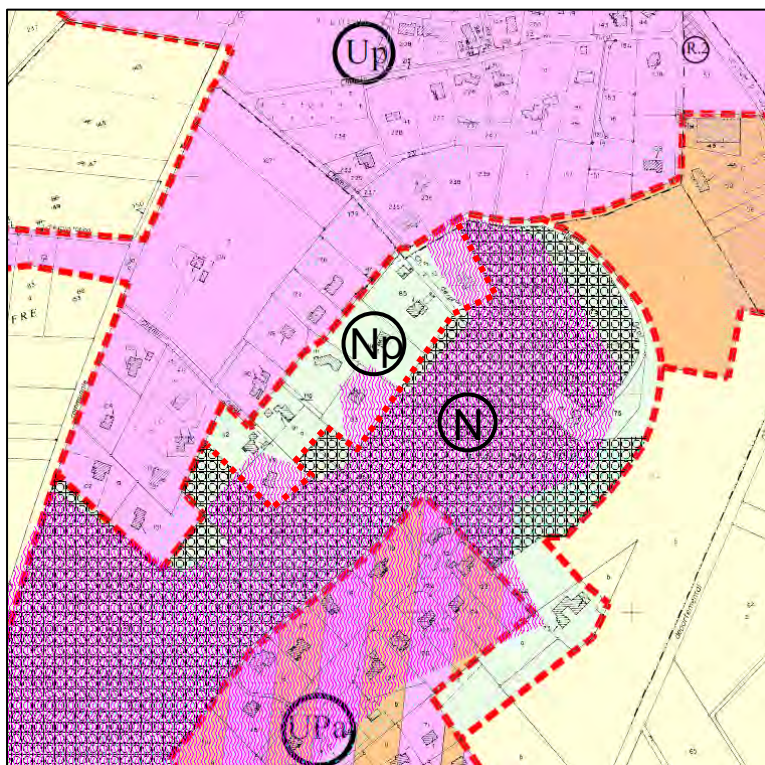
2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : le nouveau secteur Np est délimité sur le plan de zonage au 1/2000 – planche centre ;

Extrait PLU actuel :



Extrait PLU modifié :



> **Modification du règlement écrit** : le règlement de la zone N est complété (mentions en rouge) par les prescriptions propres au secteur Np ;

CHAPITRE N

Cette zone est naturelle, à protéger en raison 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.

Elle est localement exposée à des risques naturels d'inondation (aléa fort) identifiés aux documents graphiques par des trames spécifiques où toutes constructions et occupations des sols sont soumises aux dispositions de l'article 3.7 des dispositions générales.

Des dispositions propres à un classement NATURA 2000, ZNIEFF1 et 2, sont partiellement applicables à cette zone.

Article N 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article N2.
- la réhabilitation des ruines

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article 3.7 des Dispositions Générales précise le cadre d'application en matière de risques d'inondation à aléa fort ou faible, sur les zones définies dans le document graphique, par une trame spécifique.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Np :

-L'aménagement de locaux sous réserves que la situation et l'importance des projets n'imposent pas à la commune par des travaux nouveaux, des coûts ou des frais de fonctionnement des services publics, sans proportion avec les projets et que les travaux à réaliser, soient acceptés par la commune (délai de réalisation, dans leur affectation du service, de la collectivité publique ou du concessionnaire).

-L'aménagement de constructions dans leur volume existant, sous réserves de ne pas en changer la destination,

-l'aménagement et l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, se fera dans la limite de 170 m² au total fini.

-les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines, sous réserves de ne pas dépasser 30 m² de SHOB au total et d'être implantées à proximité de la construction principale.

-les constructions et installations sous conditions d'être directement liées et strictement nécessaires à l'activité d'une exploitation forestière.

-les constructions et installations sous conditions d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation de carrières, y compris classées, dans les secteurs identifiés par la trame spécifique des documents graphiques.

-Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers d'accompagnement (parcours de santé) et les aires de stationnement en extrémité de ces cheminements, sous réserve de ne pas être vecteur de dégradation de l'environnement

-Les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, sous réserves d'être sous forme d'abri de bois ne dépassant pas 30 m² de SHOB au total.

-les enclos d'animaux parqués, et les abris en bois de cette installation, sous conditions d'être limités à 20 m² de SHOB et ouverts au moins sur une face, implantés sur limite parcellaire ou adossés à un boisement ou une haie. Dans le cas où la limite jouxte un secteur d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur la limite opposée.

En outre, dans le secteur Nt, sont autorisés l'aménagement et le changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier et de restauration, dans la limite du volume existant.

Dans le secteur Np, sont autorisés uniquement :

-l'aménagement et l'extension des bâtiments existants pour un usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total fini.

-les annexes aux habitations, y compris les piscines, sous réserves de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher au total et d'être implantées à proximité de la construction principale.

- les constructions nouvelles à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

-Les constructions ou installations constituant des équipements d'intérêt collectif sous réserves d'être liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux sous réserve d'une bonne insertion visuelle, dans leur environnement.

-les éoliennes, pylônes, antennes ou paraboles sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques naturels d'inondation**, les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sont autorisés à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

-les infrastructures et installations techniques liées et nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et compatibles avec les risques d'inondation.

-l'extension d'un bâtiment existant par surélévation et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,

-l'aménagement des constructions existantes sous conditions de rester sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol initiale,

-les aménagements de terrain en plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à une activité de camping.

-les installations et travaux divers sous réserves d'être destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou, à réduire le risque.

-la reconstruction d'un bâtiment après un sinistre autre qu'une inondation et à condition que les planchers utilisables soient situés au-dessus du niveau d'exposition aux risques.

-les carrières, dans les secteurs délimités sur le document graphique par une trame spécifique représentant **les exploitations de carrières** (article R123.14), et leurs installations, y compris classées, nécessaires à leur exploitation, sous réserves de l'obtention de toutes les autorisations obligatoires.

Article N 3 – Accès et voirie

Pas de modification

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Pas de modification

Article N 5 – Caractéristiques des terrains (surface)

Pas de modification

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N2 doivent être implantées en recul au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, **sauf en secteur Np dans lequel ce recul est fixé à 4 m.**

Toutefois, la réfection des constructions existantes et positionnées en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, sécurité) de ces constructions par rapport à la voie.

Si les règles édictées ci-dessus entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente pourrait être imposée.

Article N 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 7 – Implantation des bâtis par rapport aux limites séparatives des terrains

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 5 m ; minimum porté à 10 m pour les établissements soumis à déclaration ou à autorisation, admis à l'article N1. Cette disposition ne s'applique pas obligatoirement pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans l'intérêt général.

En secteur Np, les constructions peuvent s'implanter, soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 m.

Non réglementée pour les infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article N2, mesurées à partir du sol avant travaux, à l'égout du toit (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) ne doit pas excéder 4 m, **sauf en secteur Np où cette hauteur est portée à 7 m à l'égout sans pouvoir dépasser 9 m au total**. La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m.

Article N 11 - Aspect extérieur

Pas de modification

Article N 12 – Stationnement :

Pas de modification

Article N 13 – Espaces libres - plantations – espaces boisés

Pas de modification

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.

2.4 Impacts de la modification

Le secteur Np est situé en dehors de l'espace agricole et à l'écart de tout bâtiment agricole.

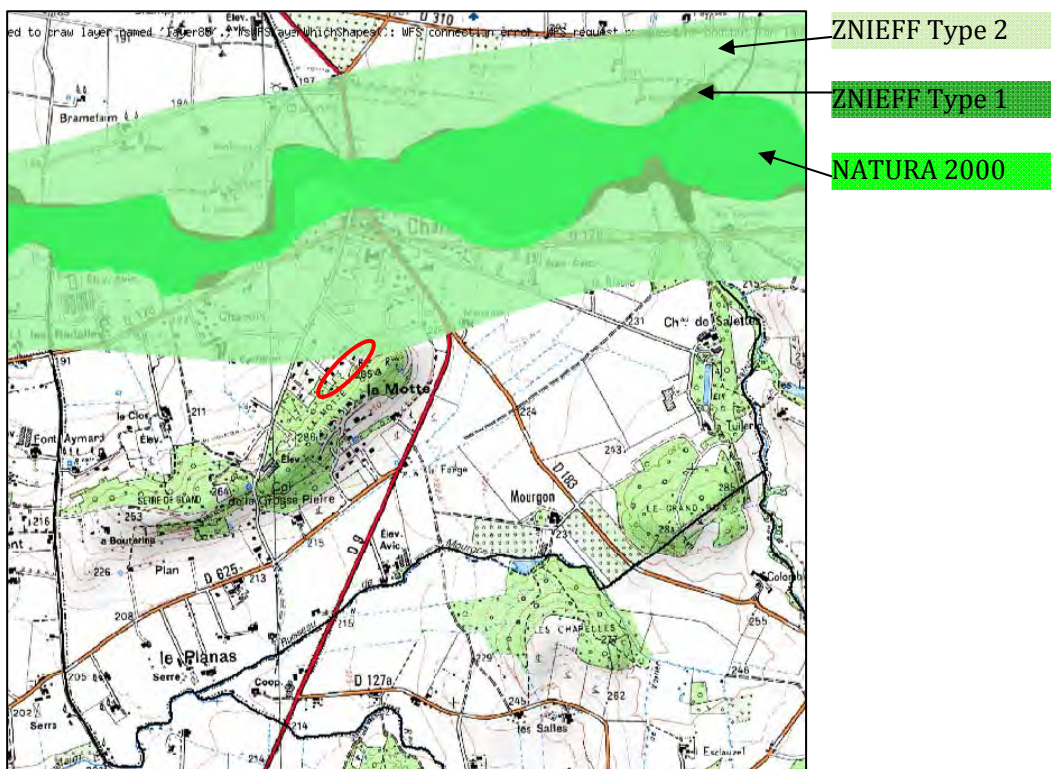
Il occupe une partie du versant nord-ouest de la colline boisée de la MOTTE, qui ne fait l'objet d'aucune protection particulière ni d'aucun inventaire particulier au titre de l'environnement.

Les espaces naturels à enjeux identifiés sur la commune correspondent au Roubion, cours d'eau qui s'écoule au nord du territoire (à 700 m environ au nord du secteur de la Motte). Le Roubion et ses abords font ainsi l'objet :

- d'un site NATURA 2000 dit « Rivière du Roubion »,
- d'une ZNIEFF de type 1 dite « Ripisylve et lit du Roubion »,
- d'une ZNIEFF de type 2 dite « Ensemble fonctionnel du Roubion ».

Le secteur bâti de la MOTTE qui fait l'objet de la présente modification est situé à 600 m à vol d'oiseau au sud de la ZNIEFF de type 1 et du site NATURA 2000 et ne présente aucun lien fonctionnel avec eux.

Seule la limite de la ZNIEFF de type 2 affleure le secteur considéré, qui est séparé du Roubion de ses abords par toute la zone déjà urbanisée du village.



La partie non bâtie de la colline, qui est boisée, est protégée par son classement en zone N et en espaces boisés classés. Ces espaces boisés classés sont intégralement conservés.

3

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUa

3.1 Contexte

Les orientations d'aménagements explicitent les objectifs communaux en ce qui concerne l'aménagement de la zone AUa et précisent les principes d'aménagement à respecter en matière de :

- accès, dessertes et liaisons,
- espaces verts,
- développement durable,
- implantation des constructions,
- dimensionnement des voiries,
- traitements paysagers.

Si pour l'essentiel de ces thèmes, ce document fixe des orientations et des principes d'aménagement, il est en revanche trop précis et strict en ce qui concerne le dimensionnement des voiries puisqu'il impose :

- un dimensionnement de 16,5 m de largeur au total pour la desserte principale traversante et de 13 m de largeur pour les voies secondaires internes. Ce dimensionnement s'accompagne de la description précise de 2 profils de voirie où sont fixées les largeurs des chaussées, trottoirs, bandes vertes

En outre, l'article 3 du règlement de la zone AUa stipule que : « Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer **doivent être conformes avec les orientations d'aménagement**, et adaptées aux usages potentiels et, à minima être aménagées au passage et manœuvres des véhicules des services publics »

Les orientations d'aménagement, selon le code de l'urbanisme, s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité et non pas de conformité. Or, le fait de fixer des dimensions précises à respecter revient à les imposer en termes de conformité.

Par ailleurs la municipalité, ne souhaite pas imposer a priori des normes aussi précises pour la voirie : si les principes sont à conserver, les profils ne doivent être présentés qu'à titre d'exemple et non de norme à respecter.

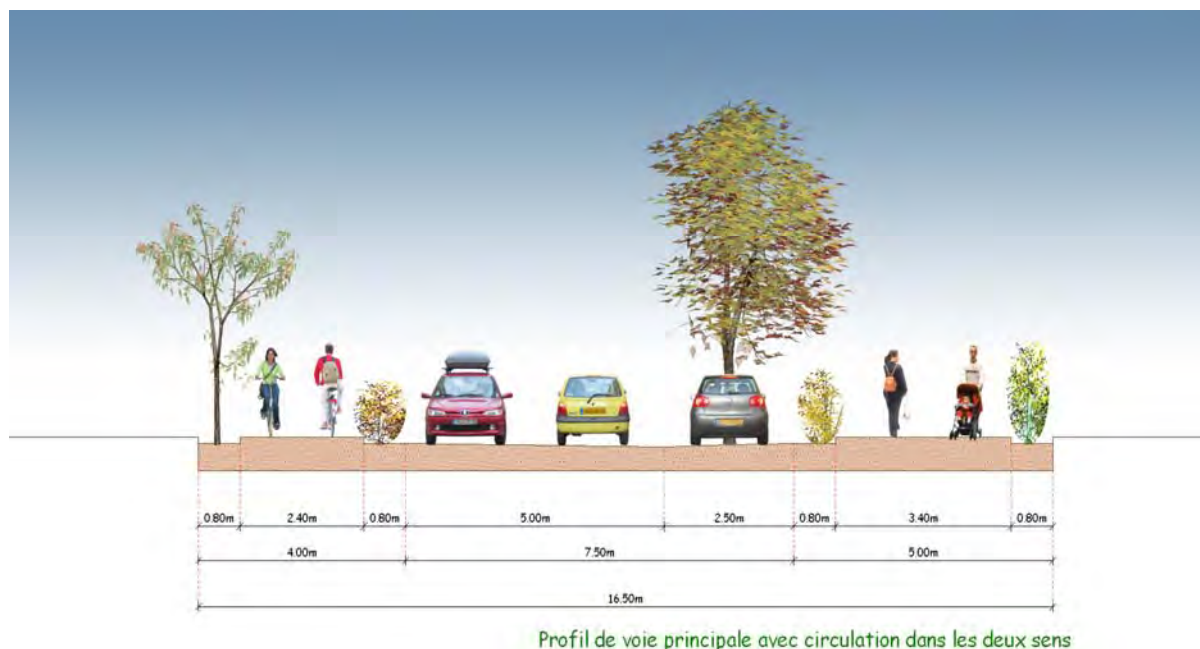
3.2 Modification du PLU

Les paragraphes **2-4-6-dimensionnement des voiries**, et **2-4-7- traitements paysagers** des orientations d'aménagement sont modifiées de manière à ne pas imposer de dimensionnement précis des voiries.

Rédaction actuelle des orientations d'aménagement :

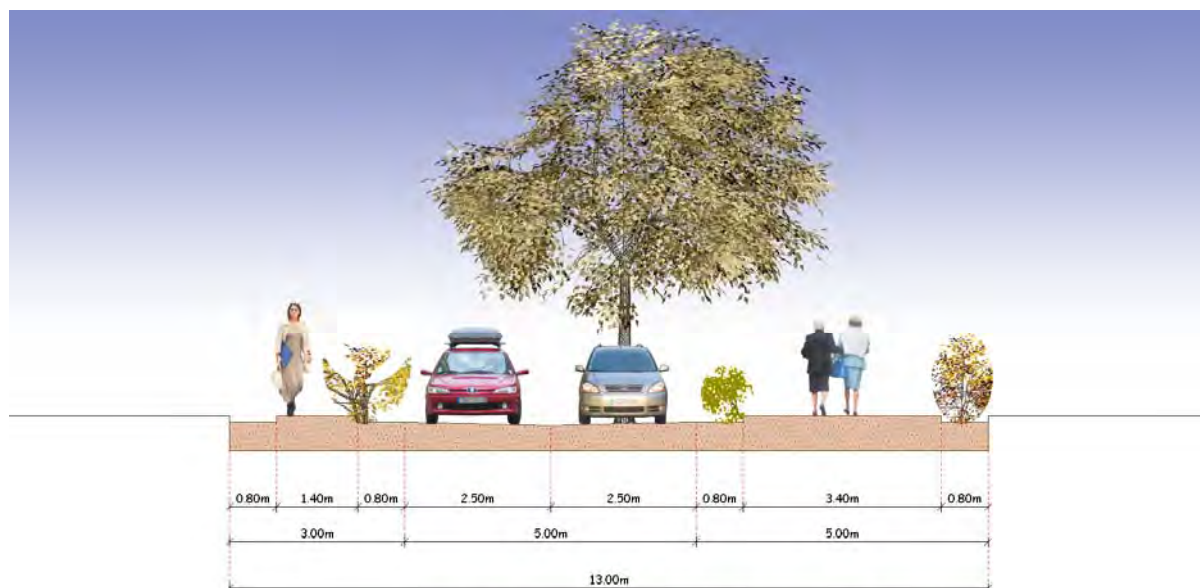
-2-4-6-dimensionnement des voiries (voir schémas) :

Elles devront, pour la **voie principale traversante** (largeur de 16.50 m), et quel que soit l'usage de ce quartier, garder un dimensionnement de rue, c'est-à-dire, permettre le croisement de véhicules automobiles légers, assurer la sécurité des piétons, promeneurs et personnes handicapées, c'est-à-dire, de gauche à droite :



- espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer un front de rue, pour créer une structuration de l'espace, en mêlant à la végétation, les clôtures.
- un espace dédié aux cycles, double sens de 2.40 m
- une largeur séparative de 0.80 m de la voie circulante destinée aux cycles, de la chaussée «réservées aux automobiles
- une chaussée automobile de 5.50 m de large (double sens)
- une largeur de 2.50 m réservée au stationnement longitudinal des automobiles, et alternée avec des plantations d'arbres à feuillage à large corolle, permettant, à la forte chaleur, d'ombrager le cheminement piéton parallèle, à l'est.
- une largeur séparative de 0.80 m de l'espace de stationnement automobiles, de la voie piétonne
- un espace trottoir dédié aux piétons de 3.40 m
- espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer le 2° front de rue, face au premier, et d'uniformiser l'espace, en mêlant à la végétation, les clôtures.

Pour les **voies secondaires internes**, ces dimensionnements pourront être ramenés, par l'implantation d'un sens circulaire de circulation et donc en sens unique, à 13 m, soit de gauche à droite :



Profil de voie secondaire avec un seul sens de circulation

- espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer un front de rue, et uniformiser dans l'espace, en les mêlant à la végétation, les clôtures.
- un espace trottoir piéton de 1.40 m
- une largeur séparative de 0.80 m de la voie piétonnière, de la chaussée automobile
- une chaussée de 2.50 m,
- une largeur de 2.50 m, permettant, longitudinalement, le stationnement de 2 véhicules, alternativement avec une plantation d'arbre de taille propre à procurer un ombrage aux cheminements piétons parallèles à l'est
- une largeur séparative de 0.80 m de l'espace de stationnement réservé aux automobiles, de la voie piétonne
- une bande d'une largeur totale de 3.40 m réservée aux cheminements piétonniers avec une largeur minimale de 2 mètres intégrées dans une bande engazonnée ou plantée de 4 mètres minimum.

-2-4-7- traitements paysagers :

Une forte densité de plantations est souhaitée, qui justifient des propositions suivantes :

-les bandes de 0.80m marquant les limites des chaussées et de la voie roulante, seront constituées de plantations locales dont l'ampleur, à terme, en volume et en hauteur, ne devront gêner ni la marche, ni la sécurité visuelle.

-les bandes entre le cheminement piétonnier et les clôtures seront engazonnées ou dotées de haies avec des plantations de la Drôme provençale, libres et d'espèces variées (3 au minimum, et 50% d'espèces caduques).

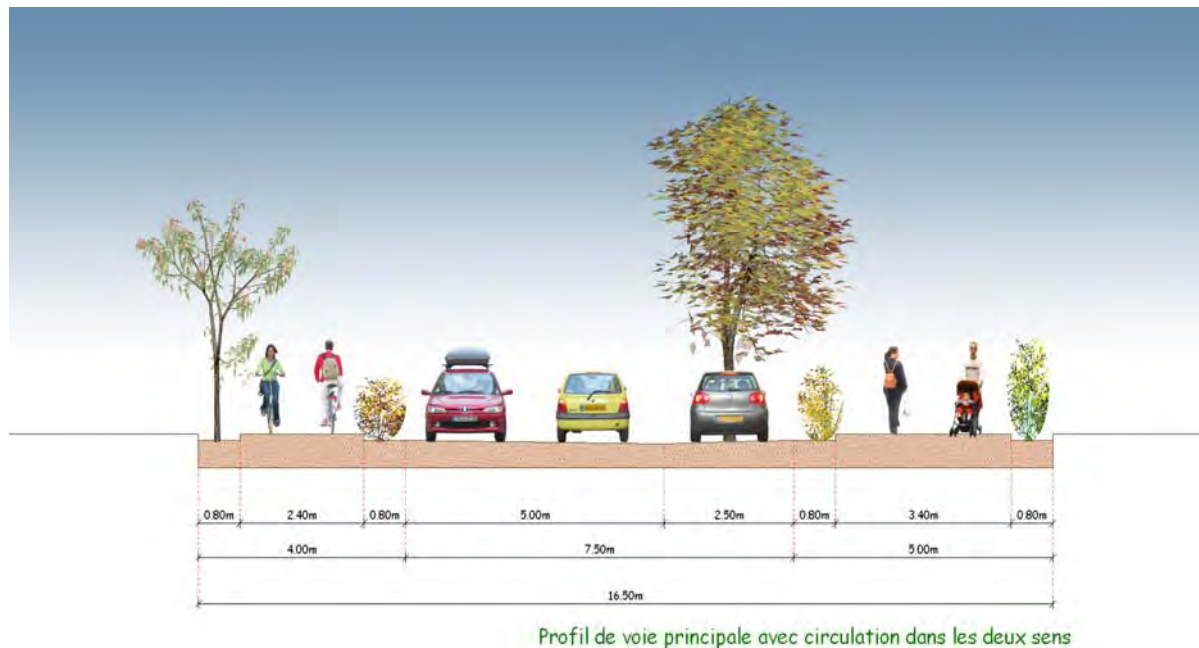
Nota : les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis, et laurier palmes seront proscrites du fait de leur abus d'usage, de leurs effets de masques (murs végétaux) de leur perte d'image localisée. La taille des plantations devra apporter satisfaction des attentes visuelles urbaines dès le premier été suivant leur implantation. Ces haies pourront être doublées d'un grillage noyé dans la haie.

Rédaction modifiée des orientations d'aménagement :

-2-4-6-dimensionnement des voiries (voir schémas) :

Elles devront, pour la **voie principale traversante** (~~largeur de 16.50 m~~), et quel que soit l'usage de ce quartier, garder un dimensionnement de rue, c'est-à-dire, permettre le croisement de véhicules automobiles légers, assurer la sécurité des piétons, promeneurs et personnes handicapées, ~~c'est-à-dire, de gauche à droite~~ :

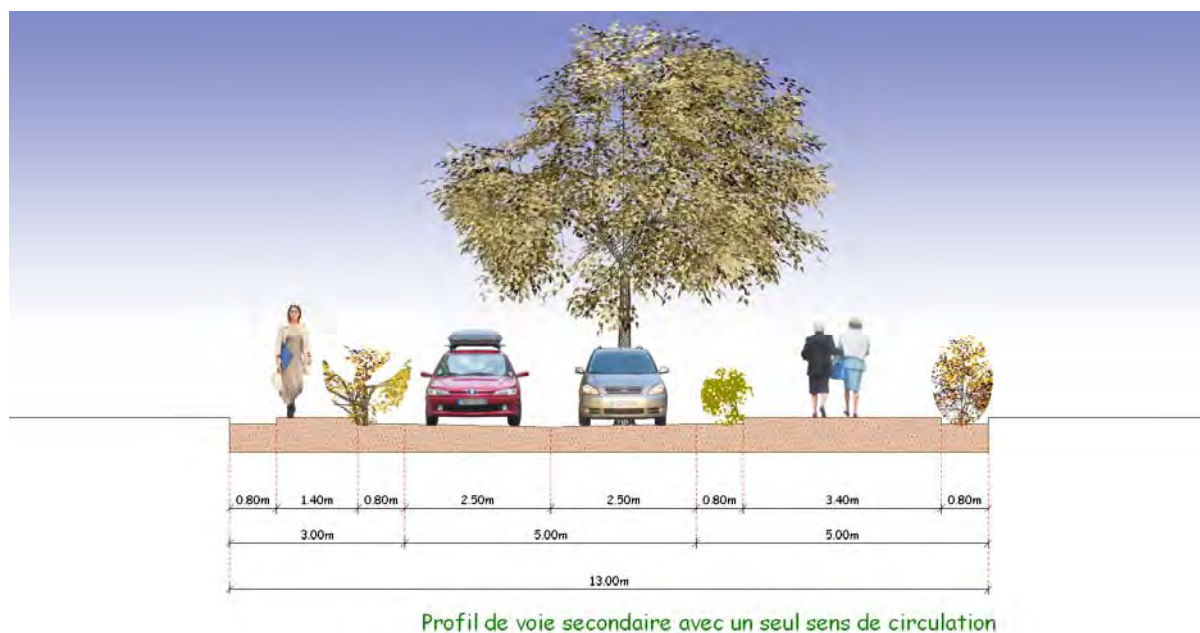
Exemple de profil de voirie principale à titre indicatif :



~~un espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer un front de rue pourra être prévu, pour créer une structuration de l'espace, en mêlant à la végétation, les clôtures.~~
~~un espace dédié aux cycles, double sens de 2.40 m~~
~~une largeur séparative de 0.80 m de la voie circulante destinée aux cycles, de la chaussée "réservée aux automobiles"~~
~~une chaussée automobile de 5.50 m de large (double sens)~~
~~une largeur de 2.50 m réservée au stationnement longitudinal des automobiles, et alternée avec des plantations d'arbres à feuillage à large corolle, permettant, à la forte chaleur, d'ombrager le cheminement piéton parallèle, à l'est.~~
~~une largeur séparative de 0.80 m de l'espace de stationnement automobiles, de la voie piétonne~~
~~un espace trottoir dédié aux piétons de 3.40 m~~
~~espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer le 2^e front de rue, face au premier, et d'uniformiser l'espace, en mêlant à la végétation, les clôtures.~~

Pour les **voies secondaires internes**, le dimensionnement pourra être ~~réduit~~ **ramené**, par l'implantation d'un sens circulaire de circulation et donc en sens unique, ~~à 13 m, soit de gauche à droite~~ :

Exemple de profil de voirie secondaire à titre indicatif :



~~-espace bocager de 0.80 m ayant vocation d'affirmer un front de rue, et uniformiser dans l'espace, en les mêlant à la végétation, les clôtures,~~
~~un espace trottoir piéton de 1.40 m~~
~~une largeur séparative de 0.80 m de la voie piétonnière, de la chaussée automobile~~
~~une chaussée de 2.50 m,~~
~~une largeur de 2.50 m, permettant, longitudinalement, le stationnement de 2 véhicules, alternativement avec une plantation d'arbre de taille propre à procurer un ombrage aux cheminements piétons parallèles à l'est~~
~~une largeur séparative de 0.80 m de l'espace de stationnement réservé aux automobiles, de la voie piétonne~~
~~une bande d'une largeur totale de 3.40 m réservée aux cheminements piétonniers avec une largeur minimale de 2 mètres intégrées dans une bande engazonnée ou plantée de 4 mètres minimum.~~

-2-4-7- traitements paysagers :

Une forte densité de plantations est souhaitée **le long des voies**, qui justifient des propositions suivantes :

-les bandes ~~de 0.80m~~ marquant **éventuellement** les limites des chaussées et de la voie roulante, seront constituées de plantations locales dont l'ampleur, à terme, en volume et en hauteur, ne devront gêner ni la marche, ni la sécurité visuelle.

-les bandes **éventuelles** entre le cheminement piétonnier et les clôtures seront engazonnées ou dotées de haies avec des plantations de la Drôme provençale, libres et d'espèces variées (3 au minimum, et 50% d'espèces caduques). **Nota** : les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis, et laurier palmes seront proscrites du fait de leur abus d'usage, de leurs effets de masques (murs végétaux) de leur perte d'image localisée. La taille des plantations devra apporter satisfaction des attentes visuelles urbaines dès le premier été suivant leur implantation. Ces haies pourront être doublées d'un grillage noyé dans la haie.

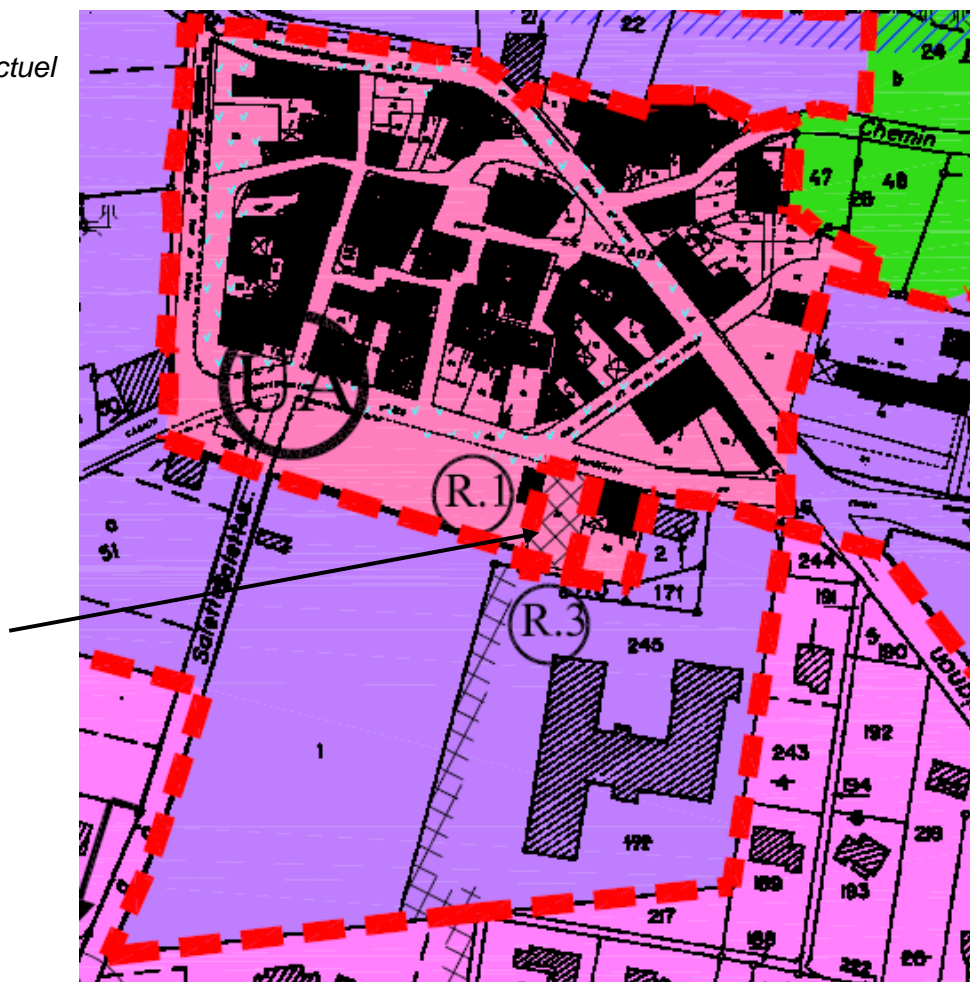
4

RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

4.1 Contexte

Dans le PLU en vigueur, un emplacement est réservé au profit de la commune pour des espaces publics sur une parcelle attenante à la place du champ de Mars.

Extrait du PLU actuel



La municipalité souhaite aujourd'hui réserver uniquement l'espace nécessaire à la réalisation d'un cheminement piétonnier vers la maison de retraite au sud. Ce cheminement sera poursuivi vers les zones d'habitat situées encore plus au sud, puisqu'un emplacement réservé (R3) est déjà inscrit à cet effet.

4.2 Le projet de modification

L'emplacement réservé n°1 sera donc réduit à une bande de 4 m de largeur dans la partie Ouest de la parcelle concernée (le long du petit bâtiment communal). Sa légende sera également modifiée pour indiquer qu'il s'agit d'une réserve en vue de la création d'un cheminement piétonnier.

En outre, des pointillés de zonage « superflus » qui encadrent cet emplacement réservé génèrent une ambiguïté de lecture. La parcelle concernée fait bien partie de la zone UA (aplat rose sur les plans) et ces pointillés doivent donc être supprimés.

> Modification du règlement graphique :

Extrait du PLU modifié

Réduction
emplacement réservé
n°1 et suppression des
pointillés superflus



Modification légende :

R.1: cheminement piétonnier (partie ouest parcelle E31) au profit de la mairie de Charols.

5

LES PIECES MODIFIEES

5.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de révision simplifiée :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : les chapitres 2-4-6 et 2-4-7 des orientations d'aménagement sont modifiées, les pages concernées seront donc à substituer aux pages actuelles.

Règlement : les articles 2, 6, 7 et 10 du règlement de la zone N sont modifiés, les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles.

5.2 Pièces graphiques modifiées

→ La planche centre au 1/2000 est modifiée avec la création d'un secteur Np et la réduction et la précision de l'objet de l'emplacement réservé n°1.

DEPARTEMENT DE LA DROME
Communauté de communes du PAYS DE MARSANNE

PREFECTURE DE LA DROME
SERVICE COURRIER

18. MAR 2010

N° 2

CHAROLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

DECEMBRE 2009



SOMMAIRE / CREDIT PHOTOS / ANNEXES

CHAPITRE	DESIGNATION DES PAGES	N°page
	RAPPORT DE PRESENTATION	
COUVERTURE	Le Village	1
SOMMAIRE	Méthodologie	2/3
	Présentation de la commune	4
	situation administrative	4
	Situation géographique	5
	Histoire	6
	Etymologie	7
	DIAGNOSIC COMMUNAL	8
CHAPITRE I	LA POPULATION	8
	Courbe historique de la démographie	8
	Evolution de la population de 1962 à 2005	8
	Le solde naturel naissance / mortalité	8
	Le solde migratoire	9
	Variabilité de la population	9
	Pyramide des âges (comparaison)	9
CHAPITRE II	DONNEES ECONOMIQUES	10
	L'emploi, comparaisons avec le canton de Marsanne, avec le département	9
	Chômage, migrations domicile/travail, commerces	11/12/13
	L'artisanat	13
	Le tourisme	14
	La maison de retraite	14
	Les activités de service	14
	L'agriculture	14/15/16/17
CHAPITRE III	Le territoire	18
	POS 1991 objectifs et résultats	18
	POS 1998 objectifs et résultats	18
	Le document opposable actuellement	19
	La coopération intercommunale	20
	Les servitudes imposées au POS de 1998	21
	Décision d'élaboration d'un PLU	21
CHAPITRE IV	L'HABITAT	21
	Statut d'occupation	21
	Occupation par âge, par logement, par pièce	22
	Taille des ménages	23
	Le logement individuel	23
	Détail des lotissements construits ou en cours	24/25
	Situation géographique des lotissements dans la commune	24/25
	Origine professionnelle des nouveaux co-lotis	25
	Origine géographique des nouveaux co-lotis	26
	L'habitat ancien	27
	L'habitat social	27
	L'habitat collectif	27
CHAPITRE V	ORGANISATION SPATIALE	28
	Morphologie urbaine	28
	Le centre bourg et son caractère provençal	28
	La vie à Charols	29

	Le village et sa nouvelle ruralité d'origine urbaine	29
	Organisation spatiale agricole	29/30
CHAPITRE VI	EQUIPEMENTS, RESEAUX ET SERVICES PUBLICS	30
	Les équipements	30/31/32/33
	Les réseaux	33
	Eau potable	33
	Défense incendie	34
	Assainissement	35
	Réseau eaux pluviales	35
	Station d'épuration	36/37
	Collecte des déchets, stockage	38
	Alimentation en électricité	39
CHAPITRE VII	LES FINANCES COMMUNALES	39/40
	ETAT INITIAL DE L ENVIRONNEMENT	41
CHAPITRE I	PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL	41
	Topographie	41
	Géologie, hydrologie	42
	Espaces naturels et agricoles, ZNIEFF et Natura 2000	43/.../50
	Les espaces agricoles	50
	Carrière	51
CHAPITRE II	GESTION DES RESSOURCES	52
	Ressource en eau	52
	La santé publique (sol et air), et maîtrise de l'énergie	53
	Gestion des risques	53/54/55
	Paysage	55/56/57
	Infrastructures et déplacements	58
	Sensibilités et enjeux	60
	JUSTIFICATIONS DU PLU	61
CHAPITRE I	Imaginer CHAROLS demain	61
	Motivations	61
	Le PLU	62
CHAPITRE II	LE PADD ET LES ORIENTATIONS D AMENAGEMENT	63
	Traduction en zonage	63/.../68
	Présentation du règlement	69/.../71
	Evaluation des incidences sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur	71/.../74
	PROPRIETES RESSORTANT DE L ARTICLE L 123.3.1	74/.../100

-2-Situation géographique :



Ancrée dans une courbe du Roubion, qui traverse la commune d'est en ouest, Charols se situe à 17 km au nord-est de Montélimar, pôle urbain intermédiaire de 35000 habitants de la Drôme Provençale, sur la rive gauche du Rhône.

CHAROLS est installée aux confins de la **plaine des Andran** au nord-est, et de la **plaine de la Valdaine** au nord-ouest, dont elle est isolée par la présence du Roubion, cours d'eau au régime torrentiel, qui traverse la commune d'est en ouest.

CHAROLS est limitée au nord-est par les collines de **Serre des Griottes** (alt.290 m), au sud de Manas. Les collines de la **Motte** affleurements d'alluvions torrentiels, et de **Serre de Gland** (alt.286 m), sur la rive gauche du Roubion occupent près de 2/3 du territoire. Elles présentent un relief en arc de cercle avec des terrains en légère pente vers l'ouest composés d'alluvions et séparent les plaines de Chabois et Doffre au nord, et celle regroupant les quartiers de la Tuilerie, de Morgon, du Planas au sud. Là, les limites de la commune suivent les ruisseaux du Morgon et de Salettes.

Le territoire communal s'étend sur **731 ha** (7,31km²), soit 1.12 % du département de la Drôme, contigu des communes de Cléon d'Andran, Saint Gervais (Pays de Marsanne), et de Puy saint Martin (Val de Drôme) au nord, de Manas (Pays de Marsanne) et de Pont-de-Barret, Salettes (Pays de Dieulefit) à l'est, et de La Bégude de Mazenc (Pays de Dieulefit, au sud).

L'historien régional, **André LACROIX**, décrit ainsi Charols : « un demi-cercle de montagnes encadre gracieusement la vallée qui domine son village chef-lieu, dont le Roubion baigne les roches sur lesquelles il repose. » (éditions Chantemerle 1973). Il évoque ainsi, du nord vers l'est, de l'est vers le sud, la montagne des Griottes, puis Griottes chaudes, Saint-Euphémie, Manas, Saoû et Rochecolombe (au loin), Couspeaux, et la colline de la Motte.

-3- Histoire en bref:



Les pages d'histoire concernant la commune de Charols sont rares et peu a été écrit par les spécialistes locaux. Il est à signaler un document récent de Monsieur René MOUNIER : «CHAROLS en Valdaine provençale» et le travail plus ancien d'André LACROIX, historien régional et archiviste départemental qui déclare à propos de Charols «qu'à l'exception de son église, aucun édifice n'offre des traces d'antiquité et lorsqu'on fouille le sol de Charols, la pioche heurte à chaque instant des restes de vieilles constructions et des monceaux d'ossements humains (...). D'après la tradition, des batailles sanglantes ont été livrées jadis, auprès du pont médiéval jeté sur la rivière par Charlemagne lui-même ou par ses ordres, mais reconstruit vers 1400».

En fait, l'histoire se tait ! «Un seul fait certain toutefois, la haute antiquité de son prieuré de St Jean-Baptiste dépendant de l'abbaye de St-Chaffre, dès le milieu du X^e siècle (...) Le prieuré fondé en 957, fut détruit au XIV^e et XVI^e siècles ».

Terre des Poitiers, comtes du Valentinois, Charols fut cédée aux Hospitaliers de Saint Jean du Poët-Laval et c'est ainsi que l'on

cite en 1735 « Le chevalier d'Agout commandeur de Poët-Laval, le seigneur de la communauté. Il y possède des lods, des censés, en grains et en argent » Les Poitiers conservèrent ce bien jusqu'à la Révolution. C'est en 1789, que le consul donne à Charols (60 âmes) une demi lieue de long et de large, tant en plaine qu'en montagnes. M.MERMOZ, en 1839, porte la contenance imposable à 706 hectares ».

Les services de la DRAC / SRA, suite au PAC, précisent que « l'église Saint-Jean Baptiste est le seul monument historique inscrit de la commune et qu'elle serait l'église la plus ancienne du département ».

Il n'échappe pourtant pas à René MOUNIER («documentaliste amateur», suivant sa propre définition) que parmi le patrimoine immobilier de Charols, le Château de Salettes (XV^eSiècle), propriété privée, et le pont sur le Roubion (édifié par les romains, puis agrandi par Charlemagne, reconstruit par les empereurs d'Allemagne, ont toute leur place. Sa pierre fût posée en l'honneur du sacre du roi de France Charles VIII.

La commune recèle plus d'une douzaine d'entités archéologiques répertoriées.

-4-Etymologie:

D'après le Dictionnaire topographique du Département de la Drôme (1891) de J.BRUN-DURAND, Hervé-François ORBAND, médiéviste, confirme et complète les informations recueillies concernant les origines du nom de la commune. 9 noms se sont succédés au fil du temps:

CARROVOLIS (956 cartulaires de Saint-Chaffre),

CAROVOLSUM (1332 gallia christiana)

Castrum de CHAROLS

(1340, archive M^{re}Long notaire Grignan)

CHAROLIS (1378,),

CHAIROVOLS

(1385 Baron de Coston. Histoire de Montélimar)

ESCHARROL (1449)

CARROVOLUM (XV^es),

CHARROUS (1529)

(Archives hospitalières, ville de Crest),

CHAROLS

(XVII^es Inventaire de la chambre des comptes),

Monsieur de Coston, historien, voit dans ces patronymes «une origine celtique ou normande, ou bretonne, voire valentinoise par son patois ».

Carte de Cassini



Hervé- François ORBAND, précise que ce toponyme signifie « carrefour » et ajoute : « nous sommes d'ailleurs à un croisement de deux (au moins) très anciens itinéraires. Le premier, d'origine celtique, va de Crest à Grignan, par Châteauneuf de Mazenc ; le second, une transversale va de Pont-de-Barret à la Cité des Adhémar ».

Diagnostic communal/

-1-Démographie :

-1-1- historique de la démographie :

La population de Charols a pratiquement doublé de 1698 à 1789, de 184 âmes à 300, augmenté de 1698 à 1851 de 159 %, passant de 184 âmes à 469, pour retomber, un siècle plus tard à 261 habitants.... puis, à un niveau inconnu jusqu'alors, de 692 en 2005, soit en moins de 25 ans.

En 2004, le département de la Drôme compte 457651 habitants (source CCI). A cette date, Charols compte plus de 550 personnes, soit 0.12 % tandis que sa superficie indiquée plus haut dépasse 1.12 % du département.(densité 69 habitants au km 2 en mars 1999, source Insee).

-1-2- population de 1962 à 2005 :

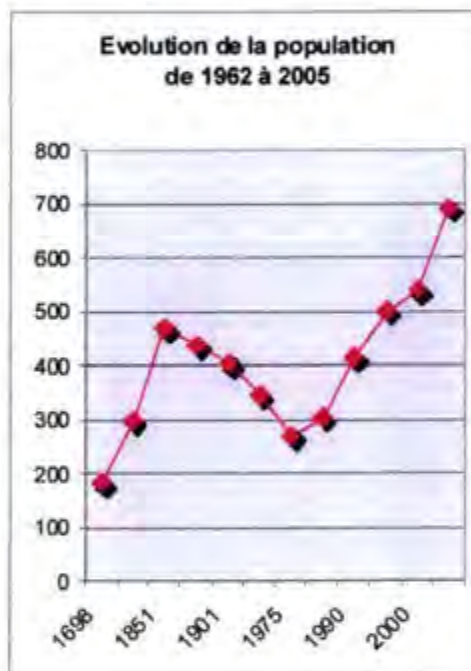
Entre 1962 et 1975, Charols connaîtra, comme beaucoup de communes rurales, sa période de **désertification** et de **vieillesse** de la population.

1975 marquera un retournement de la courbe d'évolution de la démographie avec une pause dans la régression de la population agricole puis, la fin réelle d'un exode rural que l'on croyait inéluctable.

De 1982 à 1999 la population de Charols s'accroît de 53.86 % alors que, durant la même période, la population de Marsanne augmente de 31.83 % et celle du Département de la Drôme croît de 12.81 %. Cette dynamique est, toutefois, relative si on la rapproche de la pyramide des âges qui démontre un vieillissement de la population plus marqué que sur le canton.

C'est d'ailleurs à cette époque, en 1994 exactement, que la construction de la Maison de retraite « La Bastide provençale » en 1994, avec ses 62 retraités, confortera notablement cette **reprise de la démographie communale**.

NOTA : En 2005, lors de la Révision simplifiée du POS de 1998, valant PLU, une approche empirique avait été réalisée à partir des permis de construire accordés et d'un coefficient multiplicateur de 2.6 (source DDE26) qui montrait déjà cette tendance, mais sans doute avec trop d'optimisme puisque l'estimation arbitraire portait la population à 840.



Depuis 30 ans, cette population n'a cessé de croître, et en particulier de 1982 à 1999. Aujourd'hui, la population charolaise est 2.5 fois supérieure à celle de 1962, avec 430 personnes supplémentaires. Ce dernier recensement, estimatif, confirme cet accroissement de population qui semble bien pérenne.

-1-3- Le solde naturel naissance / mortalité (1)

années	naissances	décès	écart	années	naissances	décès	écart
1999	02	30	-28	2003	04	20	-16
2000	10	17	-17	2004	03	15	-12
2001	02	28	-26	2005	12	23	-11
2002	05	20	-15				

Par le classement administratif de la maison de retraite, en établissement «de fin de vie» celle-ci enregistre, chaque année, des décès en nombre important, pénalisant le solde naturel naissance / mortalité, (-1.42 % de 1990 à 1999) de la commune.

Ce déficit démographique n'est, en réalité, qu'apparent, du fait du « remplacement » quasi-immédiat des défunts par de nouveaux pensionnaires. En fait, les naissances enregistrées et les nouvelles installations de familles permettent cette progression constatée de la population, offrant un solde migratoire positif :

-1-4- solde migratoire : (arrivée / départ) :

Le solde migratoire marque une augmentation, puis une stabilisation de 1982 à 1999 à un niveau élevé cependant en comparaison du canton proche de Marsanne (source Insee mars 1999) :

Solde migratoire mars 1999	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Charols	+2.54%	+3.49%	+3.54%
Canton Marsanne	+2.59%	+1.78%	+0.84%
Commune de St Gervais	+1.12%	+0.95%	+0.67%

-1-5- Variabilité de la population: (natalité+mortalité+migration) :

Taux variation de la population	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Charols	+2.24%	+3.92%	+2.11%
Canton Marsanne	+2.43%	+2.09%	+1.23%
Saint Gervais	+1.05%	+1.05%	+1.16%

-1-6- pyramide des âges :

Total	Charols 1990 Répartition en %	Canton Marsanne 1990 Répartition en %	Département Drôme 1990 répartition en %	Charols 1999 Répartition en %	Canton Marsanne 1999 Répartition en %	Département Drôme 1999 répartition en %
0 à 14 ans	22.12%	20.77%	19.49%	16.17%	19.80%	18.51%
15 à 29 ans	16.59%	19.79%	21.40%	15.56%	16.65%	18.32%
0 à 29 ans	38.71% (1)	40.56% (2)	40.89% (4)	31.73% (3)	36.45% (2)	36.83%
30 à 44 ans	25.48%	24.04%	22.08%	20.36%	23.02%	21.57%
45 à 59 ans	11.54%	16.17%	16.09%	15.77%	19.44%	19.11%
30 à 59 ans	37.02% (1)	40.21%	38.17%	36.13%	42.46%	40.68%
60 à 74 ans	15.14%	12.73%	13.43%	14.97%	14.03%	14.28%
75 à 94 ans	9.13%	6.42%	7.40%	15.77%	6.90%	8.01%
+ de 94 ans	-	0.08%	0.11%	1.40%	0.16%	0.20%
60 et +	24.27% (1)	19.23%	20.94% (5)	32.14%	21.09%	22.49%
Gd Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) En 1990, à Charols, les moins de 29 ans constituent le groupe d'âge le plus important de la commune. Le groupe des 30 à 59 ans, les forces vives de la commune, est pratiquement de même importance. Ces 2 groupes réunis constituent 76 % de la population. Le solde de près de 25%, étant les plus de 60 ans.

(2) Les constatations sur le canton de Marsanne en 1990, sont identiques à celles de Charols, avec un groupe de plus de 60 ans plus réduit.

(3) En 1999, le groupe d'âge le plus important est celui des 30 à 59 ans. La part des moins de 29 ans diminue notablement. (-7% pour Charols, -4% à Marsanne) tandis que les plus de 60 ans progressent de plus de 7.87% à Charols et de moins de 2 % à Marsanne. Ces mouvements marquent clairement un vieillissement de la population à Charols, sans doute dû aux résidents de la maison de retraite qui, nous l'avons vu précédemment, alourdissent le taux de mortalité.

(4) Pour le département de la Drôme, en 1990, si la catégorie d'âge 0 à 29 ans est similaire aux autres communes étudiées, il faut noter que les importances des 2 catégories qui la constituent sont inversées.

(5) Comme Charols ou le canton de Marsanne, on constate que la catégorie des + de 60 ans est constituée de 42.77% d'hommes et de 57.23% de femmes.

-2- Données économiques/

-2-1- l'emploi :

Nota : L'ensemble des calculs en pourcentage a été effectué en rapport de l'habitation totale de l'entité concernée.

1999 (Source INSEE).	Charols en 1999	Canton Marsanne en 1999	de Département de la Drôme en 1999
Population de l'entité, en nombre	501	10860	437778
Hommes actifs ayant un emploi, en nombre	97	2448	93366
Femmes actives ayant un emploi, en nombre	72	1791	72493
Total popul. Active ayant un emploi, en nombre	169	4239	165859
Hommes actifs ayant un emploi, en %	19.36%	22.54%	21.33%
Femmes actives ayant un emploi, en %	14.37%	16.49%	16.56%
Total popul. Active ayant un emploi, en %	33.73% (1)	39.03%	37.89%
Salariés	129	3390	140039
Indépendants non-salariés	26	446	12967
Employeurs non-salariés	13	326	10298
Aides familiaux non-salariés	1	77	2555
Total popul. Active ayant un emploi, en nombre	169	4239	165859
Salariés, en %	25.75%	31.21%	32.00%
Indépendants non-salariés, en %	5.19%	4.11%	2.96%
Employeurs non-salariés, en %	2.59%	3.00%	2.35%
Aides familiaux non-salariés, en %	0.20%	0.71%	0.58%
Total popul. Active ayant un emploi, en %	33.73% (2)	39.03%	37.89%
Actifs travaillant et résidant	169	4239	165859
dans la même commune, en nombre	40	1047	74308
dans 2 communes, en nombre,	129	3192	91551
Dans la même commune en %	23.70 %	24.70%	44.80%
Dans 2 communes en %	76.30%	75.30%	55.20%
Total popul. active, ayant un emploi, en %	33.73% (3)	39.03%	37.89%
transport des actifs ayant un emploi, en nombre	169	4239	165859
sans transport, nombre	27	359	10688
marche à pied, en nombre	3	162	12523
2 roues, en nombre	4	94	6090
avec automobile, en nombre	127	3388	122039
Transport en commun	0	49	4421
Plusieurs modes de transport en nombre	8	187	10098
Sans transport, en %	5.39%	3.31%	2.41%
Marche à pied, en %	0.60%	1.49%	2.81%
2 roues, en %	0.79%	0.87%	1.39%
Avec automobile, en %	25.35%	31.20%	27.88%
Transport en commune en %	0	0.44%	1.09%
Plusieurs modes de transport	1.60%	1.72%	2.31%
Total popul. active, ayant un emploi en %	33.73% (4)	39.03%	37.89%
Répartit population active, en nombre	193	4876	193472
De 15 à 24 ans	11	333	15744
De 25 à 49 ans	153	3470	134765
De plus de 50 ans	29	1073	42963
Hommes	111	2732	105779
Femmes	82	2144	87693
Répartit. Popul. active, avec un emploi en %	38.54% (5)	39.02%	38.13%
De 15 à 24 ans	1.96%	2.06%	2.74%
De 25 à 49 ans	26.94%	28.02%	26.68%

De plus de 50 ans	5.19%	8.94%	8.71%
Hommes	19.36%	22.54%	17.81%
Femmes	14.37%	16.48%	16.57%
Répartit. popul. active sans emploi, en %	4.58% (6)	5.72%	6.18%
De 15 à 24 ans	0.60%	0.88%	1.02%
De 25 à 49 ans	3.39%	3.90%	4.06%
De plus de 50 ans	0.60%	0.94%	1.10%
Hommes	2.59%	2.44%	2.71%
Femmes	2.00%	3.25%	3.47%
Population active de plus de 15 ans en nombre	160	4224	166606
Agriculteurs exploitants	8	264	7027
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	24	412	13401
Cadres, professionnels de niveau supérieur	12	416	16396
Professions intermédiaires	56	1048	38024
Employés	24	1060	45483
Ouvriers	36	1024	46275
Population active de plus de 15 ans en %	31.95% (7)	38.90%	38.06%
Agriculteurs exploitants	1.60%	2.43%	1.61%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4.79%	3.79%	3.06%
Cadres prof. Intellectuelles supérieures	2.40%	3.83%	3.75%
Professions intermédiaires	11.18%	9.66%	8.69%
Employés	4.79%	9.76%	10.39%
Ouvriers	7.19%	9.43%	10.57%

- (1) la commune de Charols montre un nombre d'actifs inférieur au canton de Marsanne voisin, et aussi au Département de la Drôme. Presque 20 hommes et 15 femmes sur 100 habitants travaillent.
- (2) Plus de 25% des habitants, en moyenne, sont salariés, 8 % travaillent sans être salariés. A Marsanne et dans la Drôme, plus de 31 et 32% sont respectivement salariés.
- (3) Moins de 25 % de la population de Charols travaille sur place, sensiblement comme dans le canton de Marsanne, mais très en -dessous du niveau départemental (44.80% effet grandes villes ?). Ce résultat est le témoin d'une très faible activité locale à Charols, à l'exclusion de l'agriculture.
- (4) Hors de l'absence d'usagers des transports en commun qui ne fonctionnent qu'en période scolaire, hors des personnes qui travaillent sur place, le véhicule particulier reste le moyen de locomotion le plus utilisé.
- (5) Près de 40% de la population dispose d'un emploi, majoritairement, pour des personnes âgées de 25 à 49 ans, 20% sont des hommes, 15% des femmes.
- (6) Moins de 5% à Charols, plus de 5 % à Marsanne, plus de 6% dans la Drôme, les actifs sans emploi sont pour 2.59%, des hommes, pour 2% des femmes à Charols ; le taux de femmes sans emploi est plus élevé sur le canton de Marsanne, et plus encore dans la Drôme..
- (7) Les professions intermédiaires sont les plus représentées à Charols, puis les ouvriers. Dans le canton de Marsanne et dans la Drôme, les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers sont également représentés dans la population globale soit plus ou moins 10 %

-2-2 : le chômage :

La Direction départementale du Travail, de l'emploi, et de la formation professionnelle par un courrier du 12 septembre 2006 signale que **29 demandeurs d'emploi** sont dénombrés au 31 mars 2006 (22 à la même date en 2005, 27 en 2004). La majorité des demandeurs d'emploi se situe dans la tranche des **25.49 ans** (17 sur 29 en 2006, 14 sur 22 en 2005, 18 sur 27 en 2004).

-2-3- les migrations domicile – travail :

Actifs habitant CHAROLS	Se déplaçant vers	%
	Charols	23.7%
	Cléon d'Andran	5.9%
	Montélimar	30.2%
	L'Ardèche	1.8%
	Le Vaucluse	1.8%
	Le Rhône	3.0%
	A l'extérieur de la Drôme	10.7%

Charols représente aussi un **bassin de 111 emplois** (source INSEE 1999 PAC page 9) occupés à 36.0% par des habitants de Charols, à 8.1 % par des habitants de Cléon d'Andran, à 96.4 % par des habitants venant de la Drôme et à 3.6 % par des habitants venant de l'Ardèche.

-2-4-l'activité économique :

-2-4-1- le commerce:

La commune connaît, nous l'avons vu, depuis 1998, une pression foncière forte et une augmentation de sa population. Pourtant, la traduction de ce mouvement très positif apparemment, n'a pas eu, faute d'offres commerciales, de traduction sur la vie économique locale. Seuls un hôtel restaurant, un café, un coiffeur, un forgeron assurent la vie commerciale du village.



Déjà, sur ce thème, le précédent POS (1998) mettait en évidence, par euphémisme, une « grande évasion de la consommation » (source Thiébaud). Pourtant et compte tenu de l'évolution favorable régulière du nombre de consommateurs, et même avec une déperdition importante, les élus de Charols, légitimement confiants, veulent fixer sur place une part de ces mouvements dirigés actuellement vers Montélimar (où beaucoup de Charolais travaillent) ou vers Cléon d'Andran. Ce dernier village, point d'appui de l'est de Montélimar pour toute la Valdaine, a su tirer profit de l'absence d'activité commerciale de ses voisins, en proposant une offre diversifiée en qualité et nombre (4) qui sera confortée par la décision naturelle du Pays de Marsanne de fixer l'activité économique à Cléon d'Andran (gestion de la TPU, taxe professionnelle unifiée)

Nota 1 : La Directrice de la Maison de retraite remarque, lors d'un entretien du 4 avril 2005 : « qu'elle trouve, à sa grande satisfaction, pour le bon fonctionnement de son établissement et pour ses pensionnaires, l'ensemble des prestataires médicaux en particulier à Cléon d'Andran ».

Nota 2 : Il est à signaler que malgré des recherches menées par l'équipe municipale auprès du Conseil de l'Ordre des médecins, des médecins du CHU de Montpellier, de l'Hôpital de Montélimar, il n'a pas été possible de convaincre un médecin de s'installer. Malgré les arguments de «garantie de niveau de clientèle et de revenus», de présence à proximité de spécialistes», «d'accès aisés aux établissements hospitaliers» d'une «situation géographique ouverte aux loisirs», «d'un climat et d'un cadre de vie» particulièrement favorables, il n'a pas été possible de convaincre. Le caractère trop astreignant (présence) de la mission a été trop décourageant.

En matière commerciale, les élus de Charols, après réflexion, ont avec prudence, mais ferme volonté, sollicité et obtenu, auprès d'une chaîne succursaliste, la mise en gérance «d'une épicerie multiservices » en contrepartie d'un investissement communal non dédié.

Deux des grandes sociétés nationales présentes sur ce marché, avaient procédé à une étude d'implantation dont les résultats (base 2003) témoignaient d'une potentialité réelle pour l'ouverture d'une surface de 110 m² + 40 m², avec parking, en cœur de village. Ses éléments constitutifs en sont :

Étude de marché de l'implantation d'un magasin multiservices de 110 m² à Charols

Taille des ménages (idem DDE26)	2.65	agriculteurs	16
Population zone A	780	Artisans, commerçants	44
Population zone B	465	cadres	20
Ménages zone A	271	Professions intermédiaires	48
Ménages zone B	199	Employés	28
Dépenses aliment France / ménage / an	4020 €	Ouvriers	60
Idem Charols / ménage/ an €	4082 €	retraités	140
Potentiel existant CA / Charols / mois en €	12/15000	inactifs	20
Potentiel espéré CA / Charols / mois en €	16/20000		

*plusieurs magasins de cette taille pour des communes de même strate que Charols existent dans des communes proches.

La place Carrovolis inaugurée

C'est Charols qui y gagne



La place Carrovolis et son magasin de proximité, inaugurés le 10 novembre 2007, en présence d'«un cortège d'élus» et représentants du commerce drômois. (Source Tribune et DL)

-2-4-2- l'artisanat :

Faiblement représenté (coutelier forgeron, carreleur, maçon, plombier, électricien) malgré l'arrivée de nouveaux artisans, l'artisanat ne permet pas une pleine satisfaction des besoins locaux, malgré une activité de construction forte mais dédiée à des entreprises extérieures. Un effort est sans doute possible pour fixer ces TPE (très petites entreprises).

-2-4-3- le tourisme :



Longtemps, presque suréquipée en établissement d'accueil (hôtel de 11+3 chambres et restaurant ombragé, cafés avec terrasse, Charols semble avoir perdu de l'attractivité en matière de tourisme, depuis la vente de l'établissement principal. Après plusieurs changements de propriétaires, la commune semble retrouver espoir avec le dernier acquéreur.

Faute d'autres éléments commerciaux attractifs, et malgré un village aux aspects ruraux authentiques, et donc sympathiques dans l'imagerie estivale, le village actuellement ne peut prétendre à ce type d'activités saisonnières, malgré la mise à disposition récente par la commune d'une aire dévolue aux camping-cars.

Depuis quelques années pourtant, la commune a favorisé l'implantation de 5 gîtes ruraux (20 chambres bien équipées) par la cession à l'exploitant, d'une ancienne exploitation agricole dont elle avait reçu le legs.

-2-4-4- la maison de retraite :

Avec 62 pensionnaires qui génèrent 40 emplois locaux ou de proximité immédiate, la maison de retraite est le 1^{er} employeur privé de la commune et le 1^{er} contributeur au budget communal. Créée en 1994, par des «particuliers», elle est devenue en 2004 l'un des 170 établissements d'un groupe national spécialisé KORIAN constitué du regroupement de SUREN et MEDIDEP. Ce nouvel exploitant vient de procéder à des travaux d'entretien importants, qui n'auront pas cependant d'influence sur une éventuelle augmentation de capacité en raison de l'existence de projets concurrentiels à proximité (Montélimar). Si ce lieu d'accueil apprécié, apporte au budget communal des effets économiques indéniables en terme d'emplois, de dépenses sur place, son influence est plutôt vers les communes avoisinantes. Il s'agit là d'une situation actuellement inévitable, la commune n'offrant pas de consommations suffisantes pour justifier de l'installation de nouvelles professions.

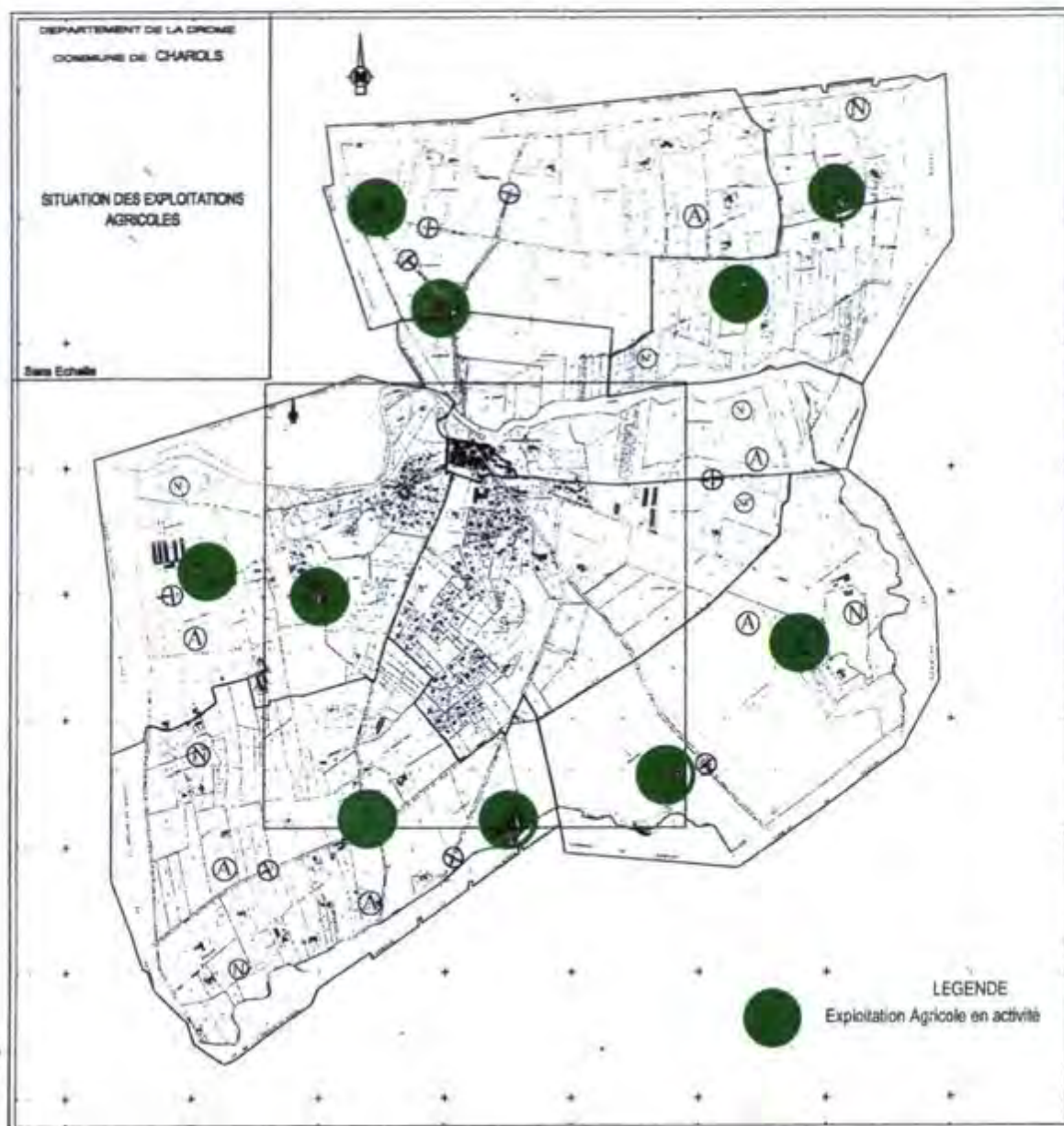


-2-4-5- les activités de service :

L'offre, actuellement très limitée, est constituée d'un cabinet d'infirmiers, mais la puissante attraction de la Maison de retraite laisse espérer aux élus de la commune, une prochaine implantation d'un cabinet médical.

-2-4-6- l'agriculture :

L'activité agricole est la principale activité économique de la commune. En 1982, 36 actifs sur 97 se consacraient à l'agriculture, 13 seulement restent en activité en 2000, 8 en 2005. Le nombre des exploitations diminue (21 en 1979, 14 en 1988, 9 en 2000, 10 aujourd'hui (sources DDA et Mairie de Charols), du fait du vieillissement des exploitants (1).



Les parcelles sont regroupées au profit des exploitants restants. La SAU était, en 1979, de 46 ha de moyenne par exploitation, alors au nombre de 15. En 2005, la SAU est de 69 ha, soit une augmentation de plus de 50%

(1) il s'agit d'une moyenne de comparaison indicative qui ne tient pas compte des exploitations dont le territoire est sur la commune de Charols et gérées par des habitants d'autres communes. Les exploitations agricoles sont réparties sur le territoire communal et se situent sur la rive droite du Roubion, à Chagnac, à Ventabrin, dans la plaine de Chabois, des Loches, dans la plaine Morgon et du quartier du Planas.



En 1979, on comptait 15 élevages en fonctionnement ; 11 en 1996, et 3 en 2005 situés quartier Carreron, route de la Bégude, et route de Saint Gervais. 3 autres exploitations traditionnelles subsistent. Si leur nombre permet d'assurer une pérennité, l'avenir des exploitations est affaibli par une structure d'âge (Insee 2005) qui marque un renouvellement insuffisant.



La moyenne d'âge des exploitants est de 43.07 ans, une seule femme est exploitante. Ce rapport pose la question de la reconversion des bâtis et des éventuelles friches. L'article L123.3.1 du code l'urbanisme, apporte une première réponse à ce sujet. Les activités agricoles (RGA 2000) sont caractérisées par des productions végétales dominées par les céréales (197 ha), l'élevage de volailles (284 000 animaux), la culture d'oléagineux (90 ha) et de légumes frais de plein champ (11 ha). Elles sont facilitées par un réseau d'irrigation.

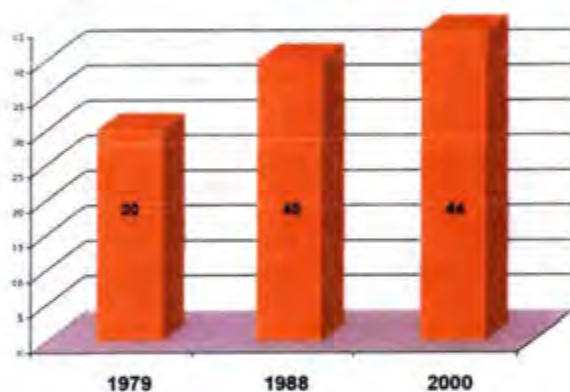
Une Coopérative (**UNIPLANTS**) assure des plantations de pied mères de vigne.

AGRICULTURE A CHAROLS

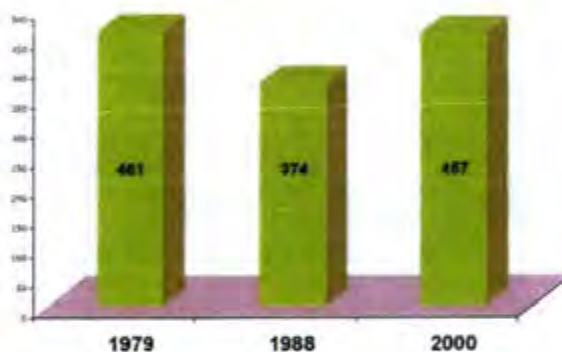


63% du territoire communal (total 731 hectares)
est occupé à des fins agricoles en 2000

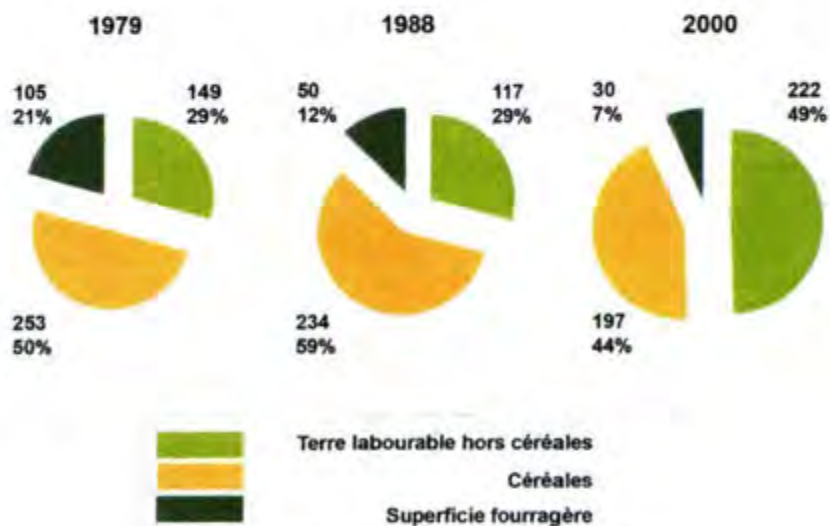
Surface agricole utilisée par exploitant (en hectares)



Evolution de la surface agricole utilisée (en hectares)



EVOLUTION DES PRATIQUES AGRICOLES (en hectares)



-3- Le territoire :

-3-1- historique de la gestion des sols :

-3-1-1-le POS de 1991 (source Thiébaud)

Le POS de 1991, étudié de 1985 à 1990 a été approuvé en novembre 1991. Les élus avaient à ce moment affirmé les objectifs suivants:

- leur volonté d'un maintien de la croissance,
- une identité rurale pour ne pas devenir la banlieue de Montélimar,
- le maintien d'une ambiance villageoise
- assimilation des populations nouvelles
- la protection de l'agriculture, base de l'économie locale,
- la protection du cadre paysager, des boisements, des vues principales, des ripisylves du Roubion (ramières)
- une urbanisation économe des fonds publics.

La commune a su s'en tenir à ces critères fixés, La croissance fut très soutenue, avec l'édification, en plus, de la maison de retraite en 1993 ; l'assimilation des nouveaux Charolais d'origines diverses fut lente du fait des cultures, des âges différents. L'agriculture a gardé toute sa pugnacité ; le cadre de verdure est resté intact.

C'est sur la politique urbaine constituée essentiellement des implantations de lotissements que l'objectif n'est que partiellement atteint (éparpillement des bâtis, coûteux à terme, impacts discutables sur les paysages).

Les zones NB (habitat diffus sans infrastructure publique) ont une superficie, signalée à l'époque, supérieure aux zones UA et UD réunies.

-3-1-2 : le POS 1998 :

Les justifications étaient constituées des points suivants :

- la saturation des zones résidentielles UD,
- la redéfinition de la réflexion sur le devenir de Charols et la lutte contre les rétentions foncières,
- l'implantation d'équipement (maison de retraite) et d'infrastructures (assainissement)
- la réflexion à propos des emplacements réservés
- l'ouverture de nouveaux sites à l'urbanisation et leurs jonctions au village.
- le devenir des zones NB
- la prise en compte des zones naturelles ou inondables (Plan d'Exposition aux Risques d'inondation)

Les objectifs étaient au nombre de 5 :

- maintenir une croissance soutenue,
- améliorer les équipements et les infrastructures,
- mettre en valeur le village en structurant l'urbanisation nouvelle,
- protéger des zones agricoles et naturelles (boisées),
- préserver un environnement de qualité, et poursuivre la prévention des risques naturels.

Le challenge, pour les élus, était à la mesure des questions posées. Les réponses apportées par la commune ont permis de satisfaire, pour une large partie, les difficultés soulevées :

La **croissance démographique** espérée en raison des investissements réalisés par Charols, était établie entre 650 et 700 habitants en 2005. A 692 habitants recensés en 2005, la commune a assuré une assise financière conforme.

La **diversité d'habitats** a été assurée, en particulier, à destination des jeunes par la création en 2 opérations Office Drômois de l'Habitat / Société Drômoise de l'Habitat de 5 et 7 logements locatifs. Trois modifications du POS ont permis, de 1998 à 2005, d'établir un programme d'**emplacements réservés**.

La seule réserve importante porte sur l'urbanisation moins organisée qu'il aurait été utile de le faire pour garder un «esprit de village rural» :

- des **parcelles trop vastes**, (de 800 à 2500 m2) éloignent ces nouveaux résidents du centre du village et gênent son développement commercial, par un usage automobile évitable.

- des **implantations aléatoires** d's du fait d'un recours trop systématique aux procédures de **lotissements** privés ou publics, à leurs **règlements imprévoyants** en matière d'intégration paysagère (**unité, finitions à l'abandon**) ou d'alignements incohérents (**maillage** trop lié à chaque opération), sans approche prévisionnelle de gestion successorale. Le temps et l'épanouissement des **végétations** apporteront chaque année leur effet visuel favorable.

- l'**absence de réglementation** à propos des **hauteurs de faîtage** des nouvelles constructions aurait pu avoir des conséquences dommageables sur l'image même du village. Sa situation en surplomb, et la topographie en baisse vers le sud, ont évité ce danger, sans empêcher une vision confuse de l'ensemble.

La **vocation agricole** de la commune, après son remembrement de 1978, n'a pas été ébranlée par une restructuration importante des exploitations agricoles, ni par une consommation excessive des espaces à urbaniser. L'**irrigation** est venue assurer des récoltes plus régulières et des rendements plus performants. Pourtant l'activité d'**élevage** est en crise économique et le nombre d'entreprises a chuté en moins de 15 ans de 15 à 3.

La commune a pris en compte la **préservation des sites naturels** et de la ripisylve, en particulier, du Roubion, par l'intervention du syndicat du Jabron et du Roubion. Les paysages boisés ont été respectés et le règlement du POS a été respecté en matière de risques naturels et d'**inondabilité** en priorité.

-3-2- le document opposable actuellement :

Charols dispose d'un Plan d'Occupation des Sols révisé et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 Décembre 1998, mise à jour les 22.06.1999 et 30.09.1999, modifié à plusieurs reprises :

- 1- erreur de numérotation, la modification 1 n'existe pas.
- 2- 10.07.2000 : réduction de l'emplacement réservé N°2 du POS dont la dernière en 2007.
- 3- 19.07.2004 : suppression de l'emplacement réservé N°2 du POS - modification du parti d'aménagement,
- 4- 05.09.2005 : ouverture à l'urbanisation 2.3 ha à Loche sud (partie sud du cimetière)
- 5- 15.12.2005 : révision simplifiée, déclassement de parcelles de l'Ayguette
- 6- 03.12.2007 : modification du règlement de la zone UD (superficie minimale)

-3-2-1- la coopération intercommunale :

(source : site de la CCPM)



Charols est intégré depuis 1992 à la **Communauté de communes du Pays de Marsanne**, qui rassemble près de 8000 âmes autour des villages de : Bonlieu sur Roubion, Charols, Cléon d'Andran, où se trouve le siège de la CC, Condillac, La Laupie, Marsanne, Roynac, Saint-Gervais-sur-Roubion, Saint-Marcel-lès-Sauzet, Sauzet. (voir périmètre page 4).

Ses compétences sont les suivantes :

-**espace communautaire** (étude, élaboration et approbation d'un SCOT, ou d'un autre schéma directeur ; ZAC à vocation économique ; politique d'aménagement)

-**développement économique** (création et aménagement des zones communautaires d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique. Promotion) ; ORC (Opération Rurale Collective) ; PFIL (Plateforme d'Initiative Locale) ; office de tourisme du Pays de Marsanne ; promotion Drôme Provençale ; sentiers de randonnée)

-**protection et mise en valeur de l'environnement** : élimination et valorisation des déchets ménagers, assainissement non collectif (SPANC, sous-traité à la SAUR) , entretien des cours d'eau (Roubion, Jabron et Leyne).

-**logement et cadre de vie** : personnes défavorisées ; PLH (Plan Local de l'Habitat) ; OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) ; façades.

-**développement et aménagement sportif** (gymnase et plateau sportif de Cléon d'Andran)

-**actions sociales** : CLIC (Centre Local d'Information et Coordination) du bassin de Montélimar ; contrats enfance, temps libres, avec la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) , gestion du multi accueil de La Laupie et de Cléon : RAM (Relais d'Assistantes Maternelles) CLSH (de La Laupie, Sauzet, Cléon d'Andran)

-**archives anciennes** :

-**étude, mise en place et gestion d'un SIG** (système d'information graphique)

La **Communauté de Communes du Pays de Marsanne**, a engagé une réflexion sous forme de démocratie participative avec le **SESAME** (communauté d'agglomération de Montélimar au 01.01.10) et la Communauté de communes du Pays de Dieulefit, sous forme d'un Contrat Global de Développement, dit, **5^e pôle**.

*La **charte de territoire du 5^e Pôle** fixe les 3 grands axes de développement pour les années 2005-2015 :

- renforcer l'identité et la cohésion du territoire
- développer et valoriser harmonieusement les 3 pays,
- améliorer la qualité et le cadre de vie par une démarche de management territorial (SCOT ?), la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables, la valorisation des rivières et des paysages.

La communauté de communes est, de plus, intégrée au :

- SIIME : syndicat intercommunal d'irrigation de Marsanne et de ses environs,
- Syndicat des eaux du Bas-Roubion (eau potable)
- Syndicats du Roubion et du Jabron (gestion des rivières)
- RPI : regroupement pédagogique intercommunal

-3-2-2- les servitudes imposées au POS de 1998: (voir annexes)

-A4 : conservation des eaux : servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau (pour le passage d'engins d'entretien) . Ces servitudes concernent le Morgon, le Roubion, le ruisseau de la Tuilerie (article L125.18 du Code de l'Urbanisme)

-AC1 : la protection de monuments historiques concerne la totalité de l'église Saint Jean Baptiste. (Arrêté du 27.07.1994-SDA)

-PT3 : servitudes concernant l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications sur le câble souterrain n°437, Marseille- Lyon et le câble PTT La Bégude de Mazenc-Charols. (Arrêté ministériel de DUP du 04.03.1983 ; arrêté préfectoral de pose du 10.10.1983; l'arrêté préfectoral du 27.12.1978 n°1702- France Télécom BP3105 69398 LYON cedex 03)

-PT4 : servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public, sur l'ensemble du territoire communal.*

-3-3- décision d'élaboration d'un PLU :

Par une délibération du 13 mars 2006, la commune a décidé de prescrire une nouvelle révision de son POS, devenu PLU en application de la loi SRU (Solidarité et Renouvellements Urbains) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003 et le décret du 27 mars 2001.

-4- l'habitat (source Insee mars 1999):

-4-1-statut d'occupation :

La répartition des logements sur la commune de Charols (source DDE 26) montre un parc de résidences principales presque doublé (+ 97.77 %) de 1975 à 1999.

Le recensement de 1999 dénombre 223 logements dont 178 en résidences principales (79.8%), 36 en secondaires (16.1%), et seulement 9 logements vacants (4%). Plus de 200 logements sont des logements individuels. En 1990, 20 logements vacants étaient recensés. Cette forte baisse de ce type d'habitat témoigne d'une absence de latence pour les élus.

Type de logements	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	90	120	160	178
Résidences secondaires	24	30	30	36
Logements vacants	19	13	20	9
Logements occupés	-	-	2	-
TOTAL	137	163	212	223

A ce stade, il est apparu opportun de rapprocher les résultats : **population / total des logements**. On peut constater que depuis 1975, le nombre d'habitants par logement n'a cessé d'augmenter, y compris pour le dernier recensement complémentaire de 2005, pour passer de 1.91 à 2.43 (2.6 si l'on ne prend en compte que les logements occupés à titre principal ; 3.08 si l'on considère les nouveaux habitants venus depuis 1985 et les logements créés depuis cette date). Ce résultat complété d'une vacance ramenée à 9 logements seulement en 1999, semble démontrer la fameuse «pression foncière», le rajeunissement de la population, conduisant les élus à ouvrir la commune à l'urbanisation.

Sur ces 178 logements en résidences principales, 120 sont occupés par des propriétaires (67.4%) ; 50 par des locataires (28.1%) dont la quasi-totalité est en logements non HLM (1 seul HLM en 1989, 6 en 2006). Le canton de Marsanne présente, lui, un nombre de propriétaires plus élevé de 5 %. En 1999, la commune dispose de 17 logements conventionnés (9,6%) soit un taux supérieur à celle du canton (6,6%) et inférieur à celui du département (16,4%). Les résidences secondaires à Charols, on l'a vu, représentent 16% des logements, ce qui est important pour cette commune (seulement 8% dans le canton).

Résidences principales Par statut d'occupation	Nombre de logements à Charols	Répartition en % du logement à Charols	Répartition en % canton de Marsanne
Total	178	100,0%	100%
Propriétaires	120	67.4%	72.2%
Locataires, dont	50	28.1%	22.1%
Logements non- HLM	48	27.0%	19.6%
Logements HLM	1	0.6%	2.0%
Meublé, chambre d'hôtel	1	0.6%	0.5%
Logés gratuitement	8	4.5%	5.7%

Nombre d'habitants par logement

	1975	1982	1990	1999	2005 (rec. complément)
population	261	305	415	501	501 + 191 = 692
logements	137	163	212	223	223 + 62 = 285
Population par logement	1.91	1.87	1.96	2.25	2.43

-4-2- occupation par âge, par logement et par pièce :

Sur ces 178 logements, 17 sont occupés par des personnes de moins de 30 ans, 96 par des 30 à 59 ans, 65 par des plus de 60 ans.

Résidences principales par âge	Nombre de logements	Nombre habitants par logements en 1990	Nombre habitants par logements en 1999	Nombre de pers par pièce en 1990	Nombre de pers par pièce en 1999
total	178	2.6	2.5	0.6	0.5
- de 30 ans	17	2.8	1.8	0.8	0.5
30 / 59 ans	96	3.1	3.1	0.7	0.6
+de 60 ans	65	1.9	1.7	0.4	0.5

Le nombre moyen de personnes par logement évolue à la baisse dans toutes les tranches d'âge et particulièrement chez les -de 30 ans. Dans cette même tranche d'âge, le nombre moyen d'occupant diminue fortement, démontrant un nouveau mode de vie, plus confortable.

Résidences principales, par personnes, par pièces	Charols en 1990	canton Marsanne 1990	Charols en 1999	canton Marsanne 1999
Nombre de pers par logement pour les moins de 30 ans	2.8%	2.6	1.8	2.2
Nombre de pers par logement pour 30/59 ans	3.1%	3.4	3.1	3.1
Nombre de pers par logement pour + de 60 ans	1.9 %	2.0	1.7	1.9
TOTAL	2.6%	2.9	2.5%	2.7%
Nombre de pers par pièce pour les - de 30 ans	0.8	0.7	0.5	0.6
Nombre de pers par pièce pour 30/59 ans	0.7	0.7	0.6	0.7
Nombre pers par pièce pour + de 60 ans	0.4	0.4	0.5	0.5
TOTAL	0.6	0.6	0.5	0.6

-4-3- taille des ménages :

Les ménages de 1 personne représentent à Charols, comme sur le canton de Marsanne plus de 20 % des logements occupés. Ils n'évoluent guère, en nombre, à Charols, beaucoup à Marsanne.

A Charols, près de 30% des occupants de résidences principales, constituant des ménages de 2 personnes, sont logés dans 37.1% de ces logements. Sur le canton de Marsanne, la catégorie des ménages de 2 personnes est celle qui a le plus progressé, partant, certes, d'un nombre inférieur en 1990.

Les ménages de 3 personnes sont la catégorie ayant à Charols le plus progressé (+83.3%) de 1990 à 1999, tandis que les ménages de 4, 5, 6 personnes sont en nette régression à Charols, comme à Marsanne. Il s'agit là encore vraisemblablement, d'un effet de mode de vie plus confortable, avec des familles plus réduites.

Résidences principales, par taille ménages A Charols	Nombre de logements en Valeur Absolue (VA)	Nombre de logements en %	Evolution de 1990 à 1999	Nombre de pers en 1999 sur logt total
total	178	100%	11.3%	100%
1 personne	42	23.6%	2.4%	9.5%
2 personnes	66	37.1%	17.9%	29.9%
3 personnes	33	18.5%	83.3%	22.4%
4 personnes	24	13.5%	-7.7%	21.8%
5 personnes	8	4.5%	-33.3%	9.1%
6 personnes et +	5	2.8%	-28.6%	7.3%

Résidences principales par taille ménages sur canton Marsanne	Nombre de logements en VA	Nombre de logements en %	Evolution de 1990 à 1999	Nombre de pers en 1999 sur logement total
total	4046	100.0%		
1 personne	816	20.2%	34.2%	7.6%
2 personnes	1352	33.4%	38.4%	25.2%
3 personnes	793	19.6%	16.8%	22.2%
4 personnes	708	17.5%	-0.7%	26.4%
5 personnes	283	7.0%	-6.9%	13.2%
6 personnes et +	94	2.3%	-17.5%	5.5%

-4-4- le logement individuel (source Insee mars 1999)

A Charols, comme dans le canton de Marsanne, le **logement individuel est l'habitat majoritaire** et pourrait-on dire, presque exclusif des communes. En 1999, les logements achevés avant 1949 restent le bastion de l'habitat, suivi de bâtis achevés de 1975 à 1989, (et en diminution naturelle du fait d'un rapport mathématique amoindri).

En raison de la date du dernier recensement complet (1999) les constructions individuelles ne sont pas appréciées dans leur réelle numération. Seul le nombre de permis de construire accordés depuis cette date, donne une vue approximative de la progression de l'habitat individuel, qui pourtant constitue la force démographique de la commune.

L'augmentation des constructions génère un effet immédiat (mais unique) sur la population. En effet, si l'arrivée de nouveaux habitants permet une augmentation de la population, elle ne fige pas sa structure d'âge, en particulier, ni les revenus, ni la taille des familles.

Commune de CHAROLS 26450	PLAN LOCAL D'URBANISME	RAPPORT DE PRESENTATION
--------------------------	------------------------	-------------------------

Résidences principales	% à Charols en 1999	% canton Marsanne en 1999	Evolution de Charols 1990 / 1999	Evolution du canton 1990 / 99
Logements individuels	89.7%	90.6%	-1.0%	8.8%
Logements en immeuble collectifs	10.3%	9.4%	130 %	113.3%
Achèvement logements avant 1949	44.9%	37.2%	6.7%	3.7%
Achèvement de 1949 à 1974	6.2%	16.1%	-38.9%	-0.6%
Achèvement de 1975 à 1989	33.7%	30.6%	-10.4%	-3.5%
Achèvement de 1990 à ce 1999	15.2%	16.0%	-	-
Logement de 1 pièce	-	0.8%	-	-28.3%
Logement de 2 pièces	7.9%	4.3%	100%	2.4%
Logement 3 pièces	12.4%	13.9%	22.2%	15.1%
Logements de 4 pièces et +	79.8%	80.9%	16.4%	21.8%

Pour approcher la situation réelle de Charols en terme de logements, nous disposons d'une part du nombre de Permis de construire (construction achevée ou non) délivrés depuis 1999.

années	Permis de construire	Dont maisons individuelles	années	Permis de construire	Dont maisons individuelles
1999	08	04	2003	24	16
2000	15	07	2004	23	13
2001	22	15	2005	09	02
2002	28	14	total	129	71

(Source : commune de Charols)

D'autre part, l'état complémentaire du **recensement de 2005**, indique des renseignements englobant ceux fournis par le nombre des permis et vérifie la cohérence:

Constructions nouvelles constatées en 2005 et achevées après le 8 mars 1999	nombre
Nombre d'immeubles neufs contenant des logements achevés	60
Nombre de logements neufs	62
Nombre d'immeubles en construction	6
Nombre de logements prévus dans ces immeubles en construction	11
total	139

Des opérations d'origines municipales ou privées, se sont succédées régulièrement :

Lotissement de La Motte (1975) : sur initiative privée, il est composé de 17 villas individuelles isolées, utilise 6,2 hectares, dont 3 en espaces verts et voiries. Implanté sur le versant sud-est de la colline de la Motte, pour permettre une « vue large », il le fut à plus de 1500 mètres du centre, et sans lien technique avec les installations du village. Les parcelles de 1900 à 2500 m² sont complétées de surfaces privatives réservées à des piscines, tennis ou jeux de boules.



Lotissement de l'Ayguette (1985 /1986) : sur initiative privée, installé à l'immédiate proximité est du village, cet ensemble est constitué de 8 villas individuelles sur des parcelles de 600 à 1000 m²

Lotissement Loche 1 (2000), sur initiative municipale (PAE), ce sont 15 habitations individuelles qui ont formé ce regroupement au sud du village, mais plein nord (vent). La vue y est large, mais l'accès délicat n'est sans doute pas à la mesure de ce nouveau quartier. Les voiries sont étroites, le maillage absent.



Résidence de Loche (2000) : sur initiative municipale (PAE) il est positionné en bordure de la RD9, en direction de la Bégude où 10 logements sont regroupés. Les parcelles sont de grandes dimensions (2500 m²) du fait d'un accès au réseau particulièrement aisé.



Lotissement des Résidences de Chabois : (2006), en cours de réalisation, sur initiative privée) en bordure de la RD 62,

Lotissement du Coteau de Chabois (1999), sur initiative municipale (PAE)

Lotissement de la Motte du Couchant (2006) en cours de conception sur initiative privée, 15 villas sur des parcelles de 800 à 1800 m²

Le recensement complémentaire de 2005 (tableau ci-dessous) permet une approche détaillée :

Quartiers	Maison individuelle	Collectif	Nbre Logts neufs	0 pers	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers
Résid. Loche	24		24	1	2	4	6	7	3	1
Résid. Chabois	17		17			4	4	7	1	1
Coteau Chabois	8		8	2			1	4	1	
Griottes Chaudes	1		1			1				
Domaine Motte	6		6	1	2	2	1			
Champ de Mars	1		1			1				
L'Ayquette		1	4			1	2	1		
La tuilerie	1		1			1				
Le Planas	1		1		1					
Total logements	59	1	63	4	5	14	14	19	5	2
Total personnes			188	0	5	28	42	76	25	12
Répartition logements en %			100%	0.63%	0.79	22.22	22.22	30.16	0.79	0.32
Répartition nbre de personnes			100%		0.27	14.89	22.34	40.43	13.30	0.64

On peut noter parmi ces créations nouvelles de logements une répartition favorable aux familles de 4 personnes (40.43%) qui occupent 30.16% des logements. Suivent de près les familles de 3 et 2 personnes.

Origines professionnelles de ces nouveaux co-lotis

	Le coteau de Chabois (9 lots)	Les résidences de loche (22 lots)	Les résidences de Chabois (19 lots)
Commerçants	X		X
Commerciaux	X		
Employés	X	X	X
Fonctionnaires	X	X	X
Ouvriers	X	X	X
Employés	X		
Artisans		X	X
Contremaître		X	
Educateurs		X	
Techniciens		X	
retraités		X	

(source : commune de Charols)

Le tableau ci-dessus des « **origines professionnelles** » des nouveaux arrivants à Charols, lors de la constitution des lotissements réalisés durant les 8 dernières années, montre bien qu'il s'agit essentiellement d'une **population de type tertiaire, active, à pouvoir d'achat moyen mais pérenne.**

Origines géographiques des nouveaux co-lotis

	Le coteau de Chabois	Les résidences de Loche	Les résidences de Chabois
Pays de Marsanne			
Charols			
Bonlieu			X
Cléon d'Andran			X
Marsanne	X		
Roynac	X		
Sauzet		X	X
St. Gervais		X	
Pays de Dieulefit			
La Bégude de Mazenc	X	X	
Sésame (Montélimar)			
Allan		X	
Montélimar	X	X	X
Châteauneuf du Rhône		X	
Montboucher		X	
Rochefort- Valdaire		X	
Sauzet			
Savasse			X
Val de Drôme			
Puy Saint Martin	X	X	X
Autres Drôme			
Montségur		X	
Rémuzat		X	
St Paul lès Romans			X
Autres Ardèche			
Le Teil		X	
Rochemaure			X
Autres France			
Marseille	X		
Marseille	X		

(Source : commune de Charols)



Le tableau ci-dessus des «origines géographiques» de ces mêmes habitants montre, lui, des origines limitées aux Pays de **Marsanne** (8 origines), de **Montélimar** (8 origines), de **Dieulefit** (3 originaires de la **Bégude de Mazenc**) et du **Val de Drôme** (3 originaires de **Puy Saint Martin**). On peut noter enfin 6 origines **Drôme et Ardèche** (25 km) et 1 origine hors région. Aux dires des élus, ces nouveaux résidents travaillent massivement à **Montélimar** ou dans les communes immédiatement proches, empruntant le réseau départemental en véhicules particuliers.

Positionnement des lotissements sur le territoire communal :

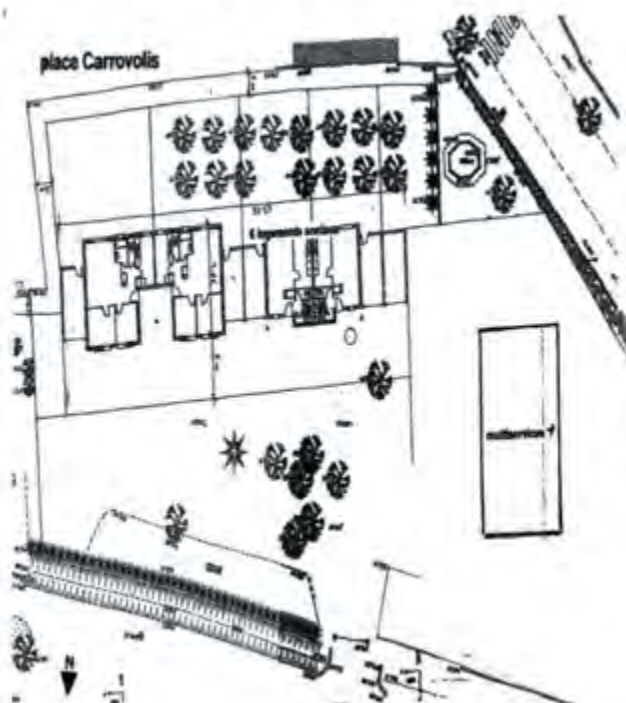
-4-5- l'habitat ancien :

On l'a vu précédemment, seuls 9 logements sont vacants soit une disponibilité quasiment nulle en centre ancien. Il ne semble donc pas possible de rechercher une meilleure utilisation de l'habitat ancien.

Par ailleurs, à proximité du noyau historique, une ancienne petite ferme constituée de divers bâtiments harmonieux pourrait aussi intéresser la commune. Elle est aujourd'hui sous le contrôle d'un investisseur stricto sensu qui pourrait regretter son investissement.

Par contre, et comme dans toutes les communes, les exploitations agricoles n'ont pas toujours gardé leur destination initiale, faute de succession à la conduite de la ferme, ou, au contraire en raison d'une succession trop disséminée entre héritiers. Les bâtiments à vocation originellement agricole, mais désaffectés à l'usage du temps pourraient retrouver une utilisation d'habitat, sous réserve de ne pas nuire à l'exploitation agricole. C'est ce qu'a prévu le législateur (art. L 123.3.1)

-4-6- l'habitat social :



La commune, dans une volonté d'équilibre des propositions de logements, et pour satisfaire des demandes de jeunes locataires, issus du village, a engagé la première réalisation d'un habitat à vocation intermédiaire, confiée à la SDH (Société Drômoise de l'Habitat). La commune a mis à disposition 11 logements (mai 2009 source mairie Charols), tous occupés à ce jour.

Avec astuce et intelligence urbanistique, les élus ont réalisé ces constructions autour de la place CARROVOLIS qui a accueilli de plus, en Août 2007, un magasin multiservices PROXI, équilibrant ainsi un développement du village vers l'est, (lotissement en projet) grâce à des parcelles libérées (Révision simplifiée 2005) après la démolition d'une friche agricole.

-4-7- l'habitat collectif :

La commune a facilité la création de logements aux Résidences de l'Ayguette par l'ODH (Office Départemental de l'Habitat).

Les Résidences de Loche, ont intégré 7 logements à l'initiative de la SDH (Sté Drômoise de l'Habitat),

La Bastide Provençale, maison de retraite privée de 60 occupants âgés est implantée à proximité immédiate du cœur de village, en bordure du terrain de football. Cette construction s'intègre assez bien au village du fait de sa faible hauteur de faitage (R+1) et d'une fondation en dessous de la base du village. Il n'existe pas actuellement de projet d'extension.

-5- organisation spatiale/

-5-1- morphologie urbaine :

La commune de Charols présente une **morphologie urbaine éparpillée** et une urbanisation qui se révèle **consommatrice d'espace** pour l'habitat et **néglige les espaces publics**.

Cette urbanisation s'est réalisée en 3 phases :

- la **constitution du noyau urbain** (village ancien / centre bourg) regroupé, d'une grande unité architecturale,
- l'**éclatement par «poches de mitage»**
- le **comblement progressif de l'espace interstitiel** au gré des opportunités et donc sans réelle cohérence.

-5-1-1- le centre- bourg et son caractère provençal:

Charols est un village charmant, fixé autour de sa place du Champ de mars, bordée de platanes centenaires, en crête de la petite colline qui lui sert de promontoire. Le jeu de boules fonctionne, plutôt, en fin d'après-midi ou en fin de semaine, animé par la Boule Charolaise (longue) au rythme des fortes chaleurs estivales, et de la petite buvette dénommée « chez Patou »

Le village, sans patrimoine notable, à l'exception de son église, offre cependant une image structurée, et harmonieuse de son bâti. Sans prétendre à être qualifié de «village perché», Charols, par sa position surélevée (entre 200 et 300 mètres d'altitude), et regroupée autour de sa mairie école (1900), salle des Fêtes (1972) et de la place Carrovolis (2005), représente le cœur d'une zone agricole ou verte.

Le bourg est constitué de petites maisons provençales, modestes, basses, resserrées autour de ruelles (dans le midi, on dirait des «venelles») tortueuses pour se protéger du Mistral, vent dominant du nord-ouest, et de la petite église Saint Jean Baptiste, surmontée d'un clocher à campanile.



Le caractère provençal de l'habitat est marqué de ses caractéristiques régionalistes: génoises à trois rangs, toits de tuiles romaines, petites ouvertures de façades, fenières sous toiture, balconnets sous treille embrassés de vigne vierge, marquises en zinc (époque 1900), menuiseries colorées, linteaux en arc, en pierre ou brique.

Les élus ont conforté cet aspect en votant des appellations de rues sentant bon la lavande et faisant entendre les grillons : rue du Mistral, du Midi, rue des Portes de Provence, du pâtis (terrain où l'on fait paître les bestiaux), de la Fontaine, de l'Ayguette.

-5-1-2- la vie à Charols :

La vie est douce, même si le Mistral vient semer le trouble de ses courants parfois très froids. La vie associative est riche, et les manifestations populaires fréquentes et régulières. Le Comité des Fêtes «conduit le bal» au sens propre et figuré, de la vie festive du village, avec en premier lieu la fête votive annuelle (début juillet), les soirées «choucroute», «comelette géante», les agapes de la Saint Sylvestre, tandis que d'autres associations (le club de l'Amitié, l'Amicale des Anciens Combattants, ou le Centre d'Incendie et de Secours de la commune, les clubs sportifs), organisent, repas champêtre, lotos, expositions (magie de l'eau), fête des Rois.

-5-1-3- le village et sa nouvelle ruralité d'origine urbaine :

On constatera que, vu du ciel, la commune peut se définir comme un point de ponctuation, fort, cerné au sud, d'une pluie d'étincelles (villas individuelles récentes) en cercle concentrique, englobant un stade très bien entretenu, presque un espace vert, et «vue du ciel», la cohérence est évidente. Pourtant, lorsque notre regard se rapproche, en loupe, la vision que l'on a de la commune est moins satisfaisante. En effet, si le bâti du centre bourg est dense, ramassé sur lui-même avec des espaces réduits d'une maison à l'autre, les constructions nouvelles, sont, par contre, du fait d'un ample dimensionnement des parcelles (construction autorisée jusqu'en 1998 à 2500 m²), et des voiries des ensembles lotis, sans organisation urbanistique.

L'intégration des nouvelles constructions n'est pas totale, même si leur hauteur (pour les bâtis construits sur les pentes) n'a pas fort heureusement rompu le rythme visuel naturel. Aucun bâtiment à destination agricole n'est installé en cœur de village.

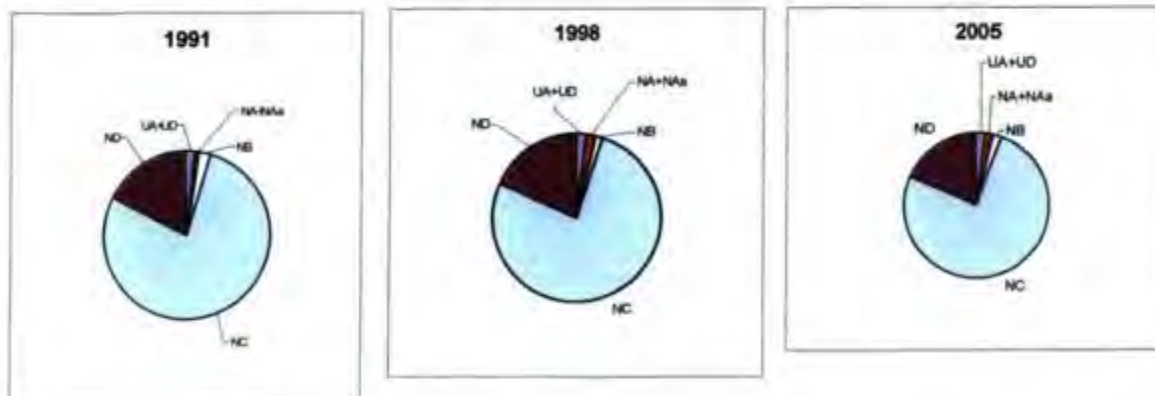
-5-2- organisation spatiale agricole :

Le territoire agricole de Charols a été remembré en 1978 sur 680 ha, soit la quasi-totalité du territoire communal (source Thiébaud). Ses terrains bénéficient du sol alluvionnaire de la vallée du Roubion.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) est de 695 hectares en 1991 (dont 90 ha d'espaces boisés classés), 691.5 hectares en 1998, et de 688.20 hectares après la révision simplifiée en 2005, soit **94.15 % du territoire communal**.

L'activité agricole est prédominante à Charols. La SAU (surface agricole autorisée) représentait plus de 77% du territoire était en zone NC en 1991; 76 % en 1998 ; 75 % en 2005. C'est donc moins de 11.5 hectares (1.57%) qui ont été consommés au profit de l'urbanisation en 14 années.

Répartition des zones sur le périmètre communal



zones	Surfaces ha 1991	Surfaces ha 1998	Surfaces ha 2005
Urbaines UA+UD	13.8	14.0	15.4
Urbanisation Future NA+NAa	7.0	13.5	15.4
Habitat diffus NB	15.2	12.0	12.0
Total U+N	35.0	39.5	42.8
Zones Naturelle NC	564.3	556.5	552.85
Zone protégée ND	130.7	135.0	135.35
Total NC+ND= (SAU)	694.7	691.5	688.20
TOTAL	731.0	731.0	731.0

-6- équipements, réseaux et services publics/

Les élus, au fil de leurs conseils municipaux successifs, ont agi avec régularité pour développer la commune. Ils se sont naturellement tournés en priorité vers les réseaux : eau potable, assainissement, voirie, gestion des déchets qu'ils ajustent en fonction des préoccupations à venir, et particulièrement, celles qui apparaîtront à la fin de cette étude.

Par la suite, ils ont axé leurs interventions vers l'entretien communal (éclairage public, rues et chemins vicinaux, bâtiments communaux) pour diriger leurs efforts vers des équipements publics d'intérêt général. Enfin, par une vue prospective, les élus ont implanté des emplacements réservés, au cours de 3 modifications successives depuis 1998.

-6-1- les équipements :

-6-1-1- les équipements communaux :

Les équipements communaux importants (mairie, école, salle des Fêtes) sont regroupés à l'est de la commune, et jouent le rôle de « maillon de liaison » vers un développement futur vers l'est. Ce développement autour de la Mairie est conforté de la construction de logements locatifs et d'un magasin multiservices.

-6-1-1-1- La Mairie

Rénovée à plusieurs reprises, la Mairie regroupe secrétariat, bureau du Maire et salle du Conseil Municipal. Son accès est aisé et un espace de stationnement est à proximité. En 2006, un enrobé a été posé sur l'espace commun avec l'école, offrant ainsi une cour de récréation sécurisée. En 2009, une nouvelle extension du bâtiment permettra l'agrandissement de l'école.

-6-1-1-2- L'école:

Constituée de 2 classes, (CM1, CM2) l'école maternelle et élémentaire est gérée dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec la commune de Pont de Barret (5 classes), soit au total, un effectif de 147 élèves (moyenne de 22.73 élèves par classe) (source : inspection de l'Education Nationale 15.03.06).



Département de la Drôme

Commune de
CHAROLS



Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1

2. – NOTICE DE PRESENTATION DE L'OPERATION



CONSTRUCTION D'UNE ECOLE ELEMENTAIRE A CHAROLS SIVU DES 3 VALLEES



NOTICE EXPLICATIVE

• Contexte :

Le projet consiste en la construction d'une école élémentaire de quatre classes, sur la commune de Charols (26). En effet, les conditions d'accueil des enfants dans certains édifices vieillissants, ainsi que la hausse des effectifs scolaires ont conduit les 7 communes constituant le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) des trois Vallées à engager ce projet.

Le terrain se situe en limite Est du village, à proximité immédiate du pôle d'équipements publics ; il est longé et desservi par la RD128. Il s'agit aujourd'hui d'un vaste champ enherbé et fortement pentu, en contrebas de la route et du pôle d'équipements. Principalement orienté à l'Est, il offre de vastes vues sur le grand paysage / Montagne Ste Euphémie, Rochecolombe, et les 3 Becs.

A l'Ouest, le projet entretient des liaisons directes avec la salle polyvalente ainsi que la voie d'accès pompiers. La Place Carrovolis, avec sa centaine de stationnements, fait face au site, de l'autre côté de la Départementale.

Compte tenus des enjeux du site, des éléments du programme ainsi que de la qualité environnementale recherchée, notre proposition s'est voulue la plus adaptée.

La recherche de compacité de bâtiment, d'implantation la plus respectueuse de la topographie existante s'est accompagnée d'un travail d'optimisation des circulations et des accès.

• Implantation / adaptation à la pente :

La situation du terrain, à l'entrée du village de Charols, et en amont des équipements, impose un marquage fort qui permette une identification immédiate de l'école.

Une attention particulière a été portée à l'implantation du bâti dans le site et à la composition en terme de plan masse ; ainsi la conception du projet s'articule autour de plusieurs axes de réflexion.

□ Vincent CHABROULIN □ Philippe DURAND □ Marielle FRIGERI □
□ Véronique GONZALEZ □ Ghyslaine MASAJADA □ Laëtitia PROVOST □ Claire-Lucile SANSON □

ATELIER F4 scop sarl 12 rue Ampère 38000 Grenoble □ Téléphone 04 76 49 50 69 Télécopie 04 76 49 67 70
e-mail : atelierf4@atelierf4.com - N° de TVA intracommunautaire FR4933140727000031

Le site présente une forte déclivité naturelle. La topographie est respectée en modifiant le moins possible la configuration naturelle des lieux. L'implantation en pied de talus permet un éclairage naturel optimum des classes.

L'orientation du terrain dégage une vue panoramique sur le grand paysage et la végétation. Une partie de l'école longe la rue, tandis que l'autre se développe en longueur dans la profondeur de la parcelle.

L'école s'installe en « U » sur deux niveaux. Cette disposition permet d'ouvrir les 4 classes sur le paysage, d'orienter l'entrée sur la rue et de mettre la cour de récréation à l'abri des vents.

Un seuil couvert d'une large dépassée de toiture signale dans la façade principale l'entrée de l'école, guidant ainsi le piéton depuis le parvis jusqu'au sas d'entrée. Cet espace « entre-deux » cultive des liens forts avec le dehors et cadre le paysage lointain.

Lieu d'articulation de l'école, il permet de créer une transition douce avec l'espace public et offre un lieu de socialisation aux parents et enfants. Ce seuil transparent propose également un point de vue privilégié ainsi qu'un accès direct à la cour de récréation.

L'ensemble du bâtiment participe à la mise en valeur du paysage et respecte au mieux son environnement. Le choix d'implantation sur deux niveaux permet de libérer une surface de cour de récréation à la fois minérale et engazonnée, tout en conservant les arbres existants à l'Est et au Sud.

• Liaisons aux éléments du site :

Le parvis d'entrée est situé face à la place Carrovolis (stationnement en dehors de l'assiette du projet) et le bâtiment privilégie une liaison piétonne sécurisée avec la mairie depuis sa façade Ouest.

Un accès à la cour de récréation au nord est également créé pour les véhicules de service. Un stationnement de bus est prévu face au parvis pour un accès sécurisé des élèves à l'école.

Enfin, l'ensemble de l'école est accessible aux personnes à mobilité réduite. Les classes et sanitaires sont répartis sur deux niveaux : l'un accessible depuis le parvis, l'autre avec liaison directe à la cour de récréation depuis un ascenseur situé vers les escaliers répondant eux-mêmes aux normes d'accessibilité PMR.

• Matériaux de construction :

Les deux niveaux, dont un semi-enterré, sont en béton banché avec une charpente bois et un bac acier pour couverture. Le béton participe à l'inertie nécessaire à ce bâtiment.

La structure complète du préau (au nord) est prévue en bois avec un plafond traité en tasseaux espacés.

Cette lecture de plafond se retrouve dès le parvis avec l'habillage de la sous face de l'avancée de toit qui continue jusque dans le sas d'entrée.

Les menuiseries du projet sont des menuiseries bois hormis les grands ensembles d'entrée, plus sollicités. Celles orientées Sud, Est et Ouest seront équipées de protections solaires extérieures pour le confort d'été. Les 4 classes sont plus spécifiquement équipées de stores à lames orientables pour une meilleure gestion des apports lumineux tout au long de la journée.

L'ensemble des peintures utilisées devront posséder soit un écolabel européen (sans solvant et avec taux de COV<15g/l) soit un label type ANGE BLEU, Nature Plus ou CYGNE BLANC.

De plus, les revêtements de sols souples contiendront 55% de matières premières naturelles, 25% de matière recyclées et présenteront des émissions de COV<250µg/m³ à 28 jours sans aucune émission de formaldéhyde.

• Performance énergétique :

Le bâtiment, dont la consommation énergétique est estimée à 57 kwh/m².an, répond à un niveau de performance énergétique conforme à la RT2012.

L'objectif environnemental de l'opération et la destination des locaux (enseignement, forte occupation d'enfants) a orienté le choix de la conception en matière de ventilation vers des installations de type double flux, avec récupération d'énergie sur l'air extrait à hauts rendements (80%). Les moteurs de centrales de traitement d'air fonctionneront suivant la technologie de commutation électronique afin de minimiser la consommation électrique.

L'enveloppe du bâtiment est conçue pour atteindre un niveau de performance thermique élevé minimisant les besoins de chauffage : le Ubat sera inférieur à 0.40w/m².°c.

Les installations de ventilation sont conçues de manière à avoir un équilibre entre débits extraits et débits insufflés entraînant une absence de besoin d'air infiltré (et non traité par les échangeurs), ce qui entre en parfaite cohérence avec les objectifs d'étanchéité à l'air du bâtiment.

□ Vincent CHABROULIN □ Philippe DURAND □ Marielle FRIGERI □
□ Véronique GONZALEZ □ Ghyslaine MASAJADA □ Laëtizia PROVOST □ Claire-Lucile SANSON □

ATELIER F4 scop sarl 12 rue Ampère 38000 Grenoble □ Téléphone 04 76 49 50 69 Télécopie 04 76 49 67 70
e-mail : atelierf4@atelierf4.com – N° de TVA intracommunautaire FR4933140727000031

Le système de régulation pilotant les systèmes de chauffage et ventilation permet de gérer facilement et automatiquement les périodes et régimes de fonctionnement zone par zone et présenteront un niveau de précision très élevé toujours dans l'objectif de limiter les consommations énergétiques.

Dans les locaux nobles, l'éclairage est réalisé à l'aide de luminaire très basse luminance graduable avec cellule de détection de luminosité ajustant le niveau d'éclairement en fonction de la luminosité ambiante.

Dans les locaux annexes, l'éclairage est assuré par des lampes fluocompactes à ballast électronique et cathodes chaudes associées à des détecteurs de présence (ce type de lampes à économie d'énergie permet des cycles courts d'allumage / extinction bien adaptés à l'utilisation de détecteurs de présence).

Enfin, pour optimiser la gestion de l'eau, des robinets temporisés avec réglage du débit maximum et du temps de fonctionnement seront utilisés dans les zones accessibles aux enfants.

La robinetterie des appareils sanitaires dédiés au personnel de l'école présentera soit un débit maximum réglable soit une position économie d'eau («cran» lors de la manœuvre du robinet). Les wc seront bien sûr équipés de chasse à 2 débits.

Fait à Grenoble, le 12 janvier 2012

Laëtitia PROVOST

Mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

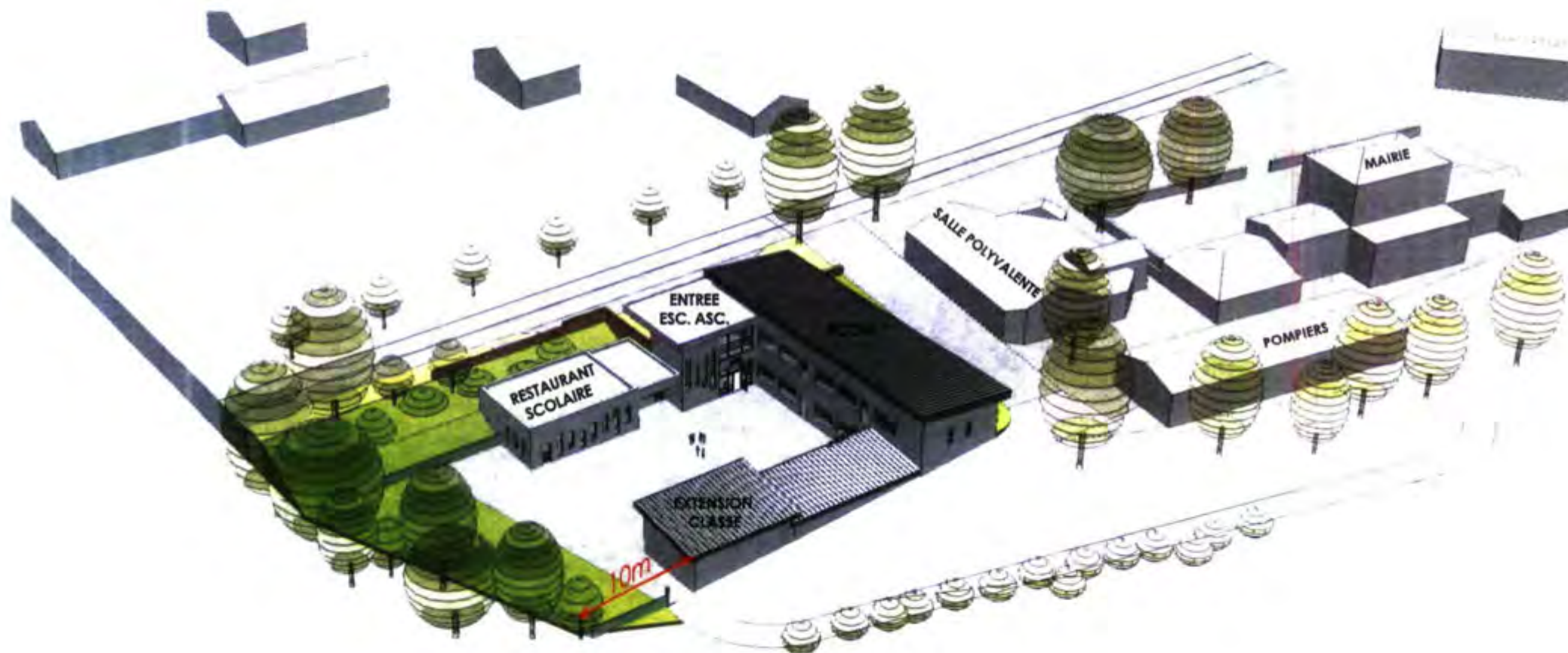
□ Vincent CHABROULIN □ Philippe DURAND □ Marielle FRIGERI □
□ Véronique GONZALEZ □ Ghyslaine MASAJADA □ Laëtitia PROVOST □ Claire-Lucile SANSON □

ATELIER F4 scop sarl 12 rue Ampère 38000 Grenoble □ Téléphone 04 76 49 50 69 Télécopie 04 76 49 67 70
e-mail : atelierf4@atelierf4.com – N° de TVA intracommunautaire FR4933140727000031

SIMULATION D'IMPLANTATION POUR UNE EXTENSION EVENTUELLE

13.01.12

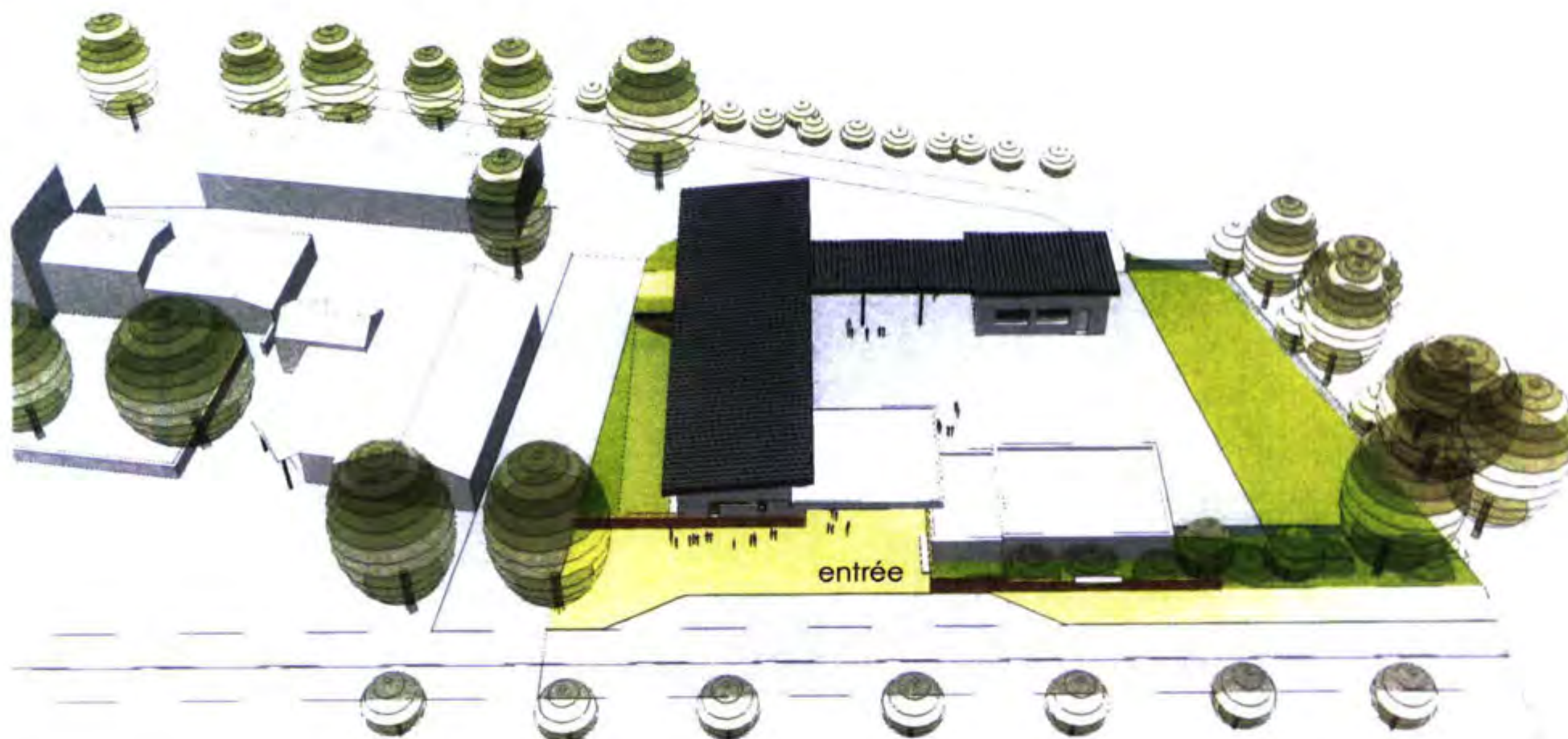
VUE 3D 1



SIMULATION D'IMPLANTATION POUR UNE EXTENSION EVENTUELLE

13.01.12

VUE 3D 2



Il semble cependant que l'offre «maternelle» n'apporte pas une réponse pleinement satisfaisante. Pour qu'une classe nouvelle soit créée, le RPI doit atteindre une moyenne globale de 25 élèves par classe, soit un total de 175 élèves (+ 18 élèves).

La **restauration scolaire** est également gérée contractuellement, dans le cadre du RPI, par l'association de l'Amicale Laïque. Avec une capacité de 40 enfants, elle répond aux attentes.

-6-1-1-3- salle des Fêtes Maurice Rodet (ancien Maire)



Aménagée en 1972, et rénovée en 2002, la salle des Fêtes jouxte la Mairie. Sous le contrôle associatif du Comité des fêtes, ce local de 170 m², peut recevoir 170 personnes. Il est régi par son statut la classant en catégorie 5, recevant du public et conforme.

-6-1-1-4- local des pompiers :

Il jouxte également le bâtiment de la mairie. Sous la responsabilité du Corps des Sapeurs Pompiers (15 sapeurs et 2 véhicules), son avenir n'est pas connu formellement dans le cadre du SDIS Schéma Départemental d'Incendie et de Secours, même s'il semble passer par un regroupement avec une autre commune.

-6-1-1-5- église Saint Jean Baptiste

Du X^e siècle, la plus ancienne église romane de la Drôme, a reçu dans les toutes premières années du XX^e siècle, un clocher à campanile afin de permettre l'installation d'une cloche. L'église a bénéficié de l'aménagement de son parvis, de son jardin nord (1997.1998), ainsi que la restauration de la cloche en (1999). L'église inscrite à l'inventaire, est en cours de classement.



-6-1-1-6-presbytère

-6-1-1-7- jeux d'enfants (225 m²)

-6-1-1-8- stade :

Situé au sud du noyau du village, limitrophe de la place du Champ de Mars, et de maison de retraite. Ce terrain est complété d'un vestiaire dépôt et d'un vestiaire arbitre. Il est animé par le Football Club de la Valdaine (FCV). Très bien entretenu, il représente un espace vert agréable au sud du village. Sa surface constitue une réserve foncière de 9350 m² sur l'avenir de laquelle, les élus auront à se positionner (statu quo, ou déplacement vers l'extérieur, avec le court de tennis, urbanisation.



-6-1-1-9- tennis :

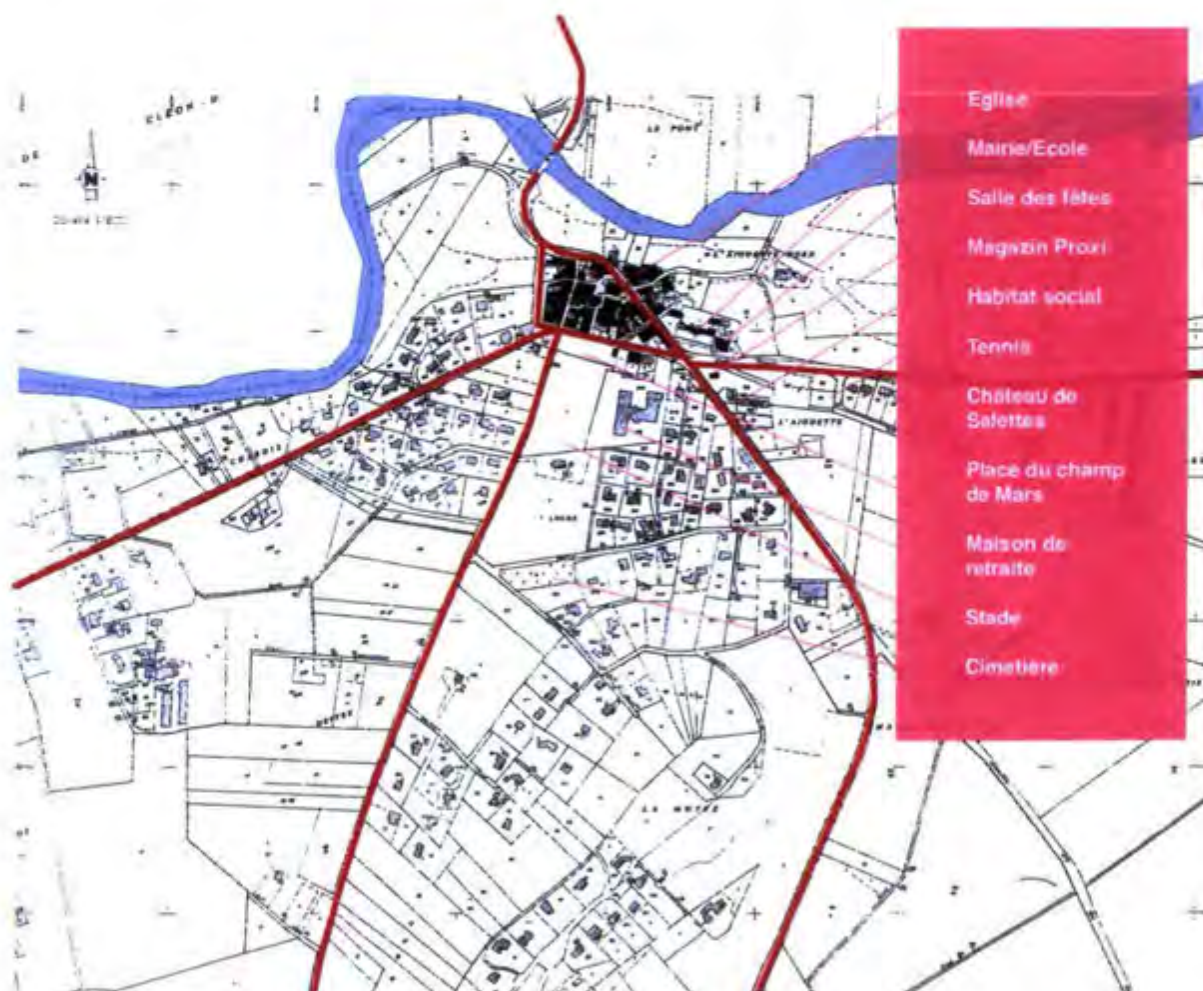
Réalisé en 1986, le court de tennis est placé sous la responsabilité du Tennis-club de Charols au quartier de l'Aiguette (3870 m²) complété de l'espace DEWAILLY (son premier Président) ce site apparaît en creux entre un lotissement et un espace vert.

**-6-1-1-10-cimetière :**

Situé dans le quartier de Loche, au sud de la commune, cet emplacement d'environ 2200 m² est doublé d'une réserve foncière.

-6-1-1-11-le central téléphonique :

Il s'agit d'un bâtiment utilisé au rangement du petit matériel municipal..



-6-1-2- les voiries :

A partir d'un réseau de 7 routes départementales, dont la RD9 classée en 2009, voie à grande circulation (itinéraire bis) le réseau communal assure une bonne irrigation du territoire, même si parfois, certaines caractéristiques techniques mériteraient un calibrage plus adapté à une nouvelle circulation de quartier.

-6-1-2-1- place du champ de mars :

Constituée d'un jeu de boules de 825 m², animé par la Boule Charolaise (longue), d'un emplacement destiné au stationnement des automobiles (20 places) et d'une aire de jeux pour enfants (225 m²) en charnière du village et du stade. Cette place, typiquement provençale par son ombrage de platanes, a vocation à apporter par son positionnement central un confort, du calme et du repos aux promeneurs ou aux usagers des manifestations d'envergure.

-6-2-1-2-place Carrovolis :

Aménagée en 2005, à proximité de l'ensemble « mairie / école / salle des fêtes / local pompiers », elle est bordée sur le sud d'appartements à vocation sociale, et d'un magasin multiservices. Cette place peut recevoir une centaine de véhicules en stationnement.

-6-1-3- réserves foncières :

-6-1-3.1-station d'épuration : 6000 m² à Chabols.

-6-1-3.2-station de relevage

-6-1-3-3-domaine de Ventabrun : il est, depuis un don privé, propriété de la commune. Cet ensemble, constitué de 17 ha (11 ha agricoles, 6 ha de bois) est loué.

-6-2- les réseaux :

-6-2-1- alimentation en eau potable :

La commune est alimentée en gravitaire par les sources d'Eyzahut, et par les installations de pompage des Reynières (Bonlieu). Son service d'eau potable est confié au SEIBR (Syndicat Intercommunal des Eaux du Bas Roubion) depuis 1945. Celui-ci a délégué sa mission à la SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural), qui prend en charge la surveillance et l'entretien des installations, la mise en service des branchements et la facturation des abonnés.

La distribution s'effectue par des canalisations à partir du réservoir de la Motte (photo ci-contre) d'une capacité de 350 m³, à la côte 262 NGF au sud du Bourg. Un réservoir secondaire, dit de Serre de Gland, d'une capacité de 10 m³ (côte 250 NGF) permet les ajustements au fil des besoins. Un surpresseur a été installé pour assurer une alimentation convenable du quartier de la Motte situé à une côte supérieure à celle du réservoir et les secteurs de Morgon, Château de Salettes et les Blâches sont directement alimentés par la conduite de refoulement – distribution qui sert au remplissage du réservoir de Bergeron.



-6-2-2-la défense incendie :

De la seule responsabilité de la commune (la défense incendie ne se délègue pas), le fonctionnement technique du réseau de poteaux d'incendie, est confié au Syndicat des eaux du Bas-Roubion qui, lui le sous-traite à la SAUR (Cléon d'Andran). A Charols comme ailleurs, cette défense incendie s'appuie généralement sur le réseau d'eau potable. Dans la commune, elle est composée de 13 points de prélèvement (points rouges sur cartes ci-dessous) :

**DEFENSE INCENDIE**

-6-2-3- assainissement :**-6-2-3-1-le réseau :**

Charols dispose d'un **réseau séparatif** depuis 1995, avec collecte des eaux usées du village et de certains des premiers lotissements construits, qui sont ensuite refoulées vers la **station d'épuration de Chabois**, en rive gauche du Roubion.

La commune a engagé des travaux de création d'un réseau d'assainissement à partir de 1990, qu'elle a poursuivis par tranches (le long du CD 128 avec une antenne dans le quartier de Loche (2000) ; mise en place d'un collecteur de transport et construction d'une station d'épuration ; réseau sur le centre du village, avec un réseau séparatif le long du CD9 et mise en place d'un poste de refoulement. Le réseau d'eaux usées (2500 mètres) est constitué de conduite PVC de diamètre 200mm et de la conduite de refoulement en PVC, diamètre 16 bars 56/63 mm. (Source GEO +) .

Depuis 1998, la commune a engagé de nouveaux travaux de branchements des lotissements du coteau de Chabois, de la Résidence Chabois, de Loche 1 et 2 de l'Aiguette, et de la Motte du Couchant : Aujourd'hui, l'on peut dire que l'ensemble de la zone agglomérée de la commune est desservi.

-6-2-3-2-le schéma général d'assainissement :

Un premier schéma général d'assainissement est produit en 1989, approuvé par le Comité Départemental d'Hygiène. La commune, lors de la révision du POS de 1998, a fait réaliser (loi sur l'eau du 03.01.92) un Schéma Général d'Assainissement ainsi qu'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome des secteurs Chabois et La Motte (soit 1.5 ha non construits). Le Schéma Général d'Assainissement de 1998 a été réactualisé par récolement en décembre 2009.

-6-2-3-3- l'assainissement non collectif :

La Communauté de communes du Pays de Marsanne, par la loi 92-3 du 3 janvier 1992 qui en a compétence, a crée son Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les «contrôles et diagnostics de bon fonctionnement» et les contrôles du neuf ont été confiés à la société SAUR.

Un rapport de juillet 2009 de la SAUR, indique qu'il a été vérifié 74 installations sur 90 concernées. 23 % ont bénéficié d'un avis favorable, 59 % ont eu un avis favorable avec réserves, 18 % ont reçu un avis défavorable (annexe).

Si naturellement, le SPANC s'assurera de la bonne évolution des dossiers réservés ou défavorables pour tendre à l'amélioration, la commune souhaite surtout ne plus ouvrir de nouvelles aires d'habitation non reliées au réseau, et met tous ses efforts à supprimer les situations existantes.

-6-2-4- le réseau d'eaux pluviales :

Seules les eaux pluviales du centre village posaient des problèmes du fait d'un fort coefficient d'imperméabilisation. La commune a créé un réseau d'eaux pluviales au niveau du CD 9 et des rues de village. (Canalisation béton, diamètre 500 mm. Le rejet se fait dans le Roubion, à niveau du pont (sortie vers Cléon)

-6-2-5-la station d'épuration :

Du fait de la création, en 1993, d'un établissement d'accueil pour les personnes âgées de 48 lits, la commune a décidé de réaliser une station d'épuration (lit bactérien) de 500 E/H (équivalents / habitants) mise en service le 1^{er} Janvier 1995.

La chaîne de traitement a été étudiée dans son ensemble (du traitement des eaux, des boues, et la valorisation en agriculture). Le rejet garanti par la station est de type e NK1, ce qui permet de respecter l'objectif de qualité 1B du milieu récepteur, le Roubion.
(Source GEO+)



La STEP (station de traitement des eaux usées) fait l'objet de contrôles réguliers de la part du service de gestion de l'eau, le SATESE, dépendant du Conseil général de la Drôme. Les deux dernières visites (2005 et 2008), ont permis de conclure, après analyses en entrée et sortie de la STEP, à un rapport de fonctionnement (annexe) très satisfaisant, confirmant la possibilité d'extension des branchements des constructions à venir.

L'épandage des boues en milieu agricole est le mode d'élimination retenu par la commune. Les boues sont épandues, après un accord, sur les champs d'une exploitation de Manas, limitrophe de Charols.

Situation géographique de la station d'épuration :



**comparatif d'évolution du fonctionnement de la STEP de Charols
(RAPPORTS SATESE 2005 / 2008) (1)**

	CAPACITE NOMINALE	2005 (23/24 nov.)	2008 (18 / 19 juin)
Capacité nominale	500 E/H	500 E/H	500 E/H
Débit maxi			75 m3 / jour
Débit moyen	57.29 m3 / jour		
Débit de pointe	2.38 m3 / jour		
Charge polluante	21.14 kg DBO/ j		27kg / 5 jours
Population recensée		501	501
Population raccordée			175
Performance minimale DBO	60 %		
Performance minimale DCO	60 %		
Performance minimale MES	50 %		
Concentration maxi DBO	35mg / l		
Mesure de débits m3 / j		8	10
FACTEURS CHARGES HYDRAULIQUES			
Volume total m3		28.3	34.3
Débit moyen m3 / heure		1.4	1.2
Débit maxi m3 / heure		3.3	2.9
Coefficient		2.3	2.4
Volume / j		39.6	20.1
Volume / nuit		17.7	8.3
Volume/sortie station m3j		34.3	28.6
ANALYSES ET CALCULS DE CHARGES ELIMINEES PAR LA STEP (mg / l)			
Effluents entrée station DBO5		369	400
Effluents sortie station DBO5		30	16
Effluents entrée station DCO		1140	923
Effluents sortie station DCO		173	114
Effluents entrée station MEST		456	333
Effluents sortie station MEST		64	34
Effluents entrée stat. NTK (pollution azotée)		92	89.8
Effluents sortie stat. NTK		29.6	27.7
Effluents entrée stat. NNH4 (pollution. azotée)			89
Effluents sortie stat. NNH4 (pollution azotée)		22.3	27.7
Pollution phosphorée mg / l / 24 h. entrée		15.3	15.4
Pollution phosphorée mg / l / 24 h. sortie		10.4	10.7
Elimination DBO kg / j entrée station		12.7	11.3
Elimination DBO kg / j sortie station		1.3	0.5
Elimination DBO kg / j rendement		89.7 %	96 %
Elimination DCO kg / j entrée station		39.1	26.1
Elimination DCO kg / j sortie station		5.9	3.2
Elimination DCO kg / j rendement		84.8 %	87.6 %
Elimination MEST kg / j entrée station		15.6	9.4
Elimination MEST kg / j sortie station		2.2	1.0
Elimination MEST kg / j rendement		86 %	89.8%
Elimination PT (phosphore) kg/ j entrée stat.		0.52	0.44
Elimination PT (phosphore) kg / j sortie stat.		0.36	0.30
Elimination PT (phosphore) kg / j rendement		32 %	30.5 %
FACTEURS DE CHARGES HYDRAULIQUES			
Charge hydraulique utilisée		45.7 %	37.8 %
Charge hydraulique restante		54.3 %	62.2%
FACTEURS DE CHARGES ORGANIQUES			
Charge organique utilisée		42.2 %	42.0 %
Charge organique restante		57.8 %	58.0 %

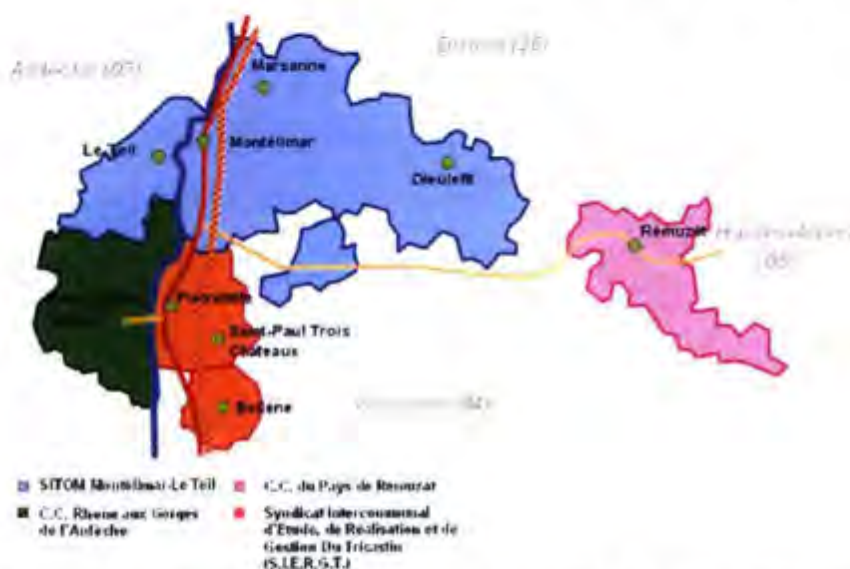
CONCLUSIONS DES RAPPORTS		
	2005	2008
Rendement (sur arrêté 21.06.96)	OK	
Rendement (sur arrêté 22.06.07)		OK
Elimination pollution phosphorée et azotée	OK	
Charge hydraulique traitée sur capacité station	46 %	37.8 %
Part d'eaux claires parasites	0 (mesuré)	1.7
ENTRETIEN ET EXPLOITATION	Correct	Très satisfaisant

(1) Ce rapport rend compte des mesures de débit et de pollution effectuées sur la STEP de la commune de CHAROLS, pendant une période de 24 heures, et à pour but de définir les charges de pollution reçues journalièrement, d'établir les rendements de l'épuration et de contrôler le fonctionnement de la station.

2005 : Le SATESE signale dans ses conclusions: «D'après les analyses, le rejet est de bonne qualité. L'absence de fermentation signifie probablement que la quantité des boues présente au fond du décanteur digesteur est faible. Ce qui peut expliquer les odeurs lors de la dernière extraction (les boues étaient trop fraîches). Il semble nécessaire d'attendre au moins un mois, avant de réaliser une autre extraction. L'entretien et l'exploitation de la STEP sont sérieux et réguliers ».

2008 : Le SATESE commente: «la capacité hydraulique nominale de la station est bien supérieure à celle de la charge hydraulique qui lui est appliquée » (restant de 62.2%) ; à la charge de pollution qui lui est appliquée (restant de 58%). L'entretien et l'exploitation de la station d'épuration sont très satisfaisants ».

-6-2-6- collecte des déchets, stockage (voir annexe) :



Le service de ramassage est confié, par délégation de service public (DSP) du Pays de Marsanne, à la société COVED. La tournée de collecte est effectuée deux fois par semaine, les mardis et vendredis, complétée d'un point de tri sélectif, et d'une borne destinée aux textiles.

Le Pays de Marsanne est membre du SYPP (Syndicat des Portes de Provence) ((élabore une stratégie de ramassage, stockage, recyclage et destruction par enfouissement ou valorisation énergétique.

Les cartons, papiers et corps creux sont traités par SITA ; le verre par SOLOVERRE ; le textile par ECOTEXTILE. Les containers sont enlevés toutes les 2 semaines en période estivale, toutes les 3 semaines, le reste de l'année.

La déchèterie de La Laupie, quartier Roussas, appartenant à VEOLIA, absorbe 17.5% des déchets produits par les habitants de la commune de Charols. Le stockage final des déchets se fait sur une plateforme de transfert à Roussas.

-6-2-7- l'alimentation en électricité (plan de réseau en annexes)

Par délégation de la commune, au travers d'Energie SDED (syndicat départemental de la Drôme), l'alimentation en électricité est gérée par EDF (Electricité de France).

-6-2- 8- Internet : le très haut débit

Avec le soutien d'ADN (Ardèche Drôme Numérique / Région Rhône-Alpes / Union Européenne), la commune procède en cette fin 2009 à la pose du réseau de fibres optiques qui permettra la transmission d'une très grande quantité d'information (100mgps) sans affaiblissement du signal dû à distance parcourue et à une très grande vitesse. Ce réseau, en cours d'implantation sera opérationnel sur les deux départements d'ici fin juillet 2010.

-6-3- équipements administratifs :

A l'exception de la Gendarmerie Nationale (groupement de Crest) fixée à Puy Saint Martin, la plupart des services administratifs sont présents à Cléon d'Andran (La poste, collège, gymnase, bibliothèque, piscine, subdivision DDE). Récemment, a été installé le siège de la communauté de communes du Pays de Marsanne.

D'autres services sont disponibles à Cléon d'Andran tels que ceux de l'ADMR (aide à domicile en milieu rural), les soins infirmiers à domicile, une pharmacie/dépôt d'un laboratoire d'analyses, de nombreux médecins généralistes, spécialistes, dentistes, et aussi des agences de banques, assurances et de nombreux commerces.

-7- Les finances communales/

La population de la commune a été multipliée par 2.5 en 23 ans passant de 305 habitants en 1983, à 779 en 2006. Durant ces dix dernières années, la croissance fut proche de 5% par an. Cette **forte évolution démographique** a provoqué une augmentation des services à la population (scolaire, assainissement, hébergement des personnes âgées, animation et paramédical).

Les **taux et les produits** ont fortement augmenté depuis 2003 (+36% pour la TH (taxe d'habitation), +28% pour le FB (foncier bâti), +3% pour le FNB (foncier non bâti) tandis que les produits ont augmenté de 94% pour la TH, 61% pour le FB, 84% pour le FNB. L'inflation a été de 6% durant cette période.

En 2005, le **produit fiscal des 4 taxes** par habitant (TP 2005 =TP 2004), est supérieur à celui de la moyenne des communes de moins de 500 habitants (+71%), à celui aussi des communes de 500 à 2000 habitants (+41%). Ce fait s'explique justement par la croissance démographique. Les élus ont choisi de maintenir en 2006 les taux de 2005, laissant ainsi penser à une certaine modération fiscale.

	CA 2003		CA 2004				CA 2005				BP 2006		
	Taux	Produit	Taux	Δ	Produit	Δ	Taux	Δ	Produit	Δ	Taux	Produit	Δ
TH	8,25	40 376	8,55	4%	47 982	19%	11,22	31	67 544	41%	11,22	78 226	16%
FB	12,5	41 463	12,85	3%	45 424	10%	15,96	24	61 717	36%	15,96	66 569	8%
FNB	48,45	18 653	48,45	0%	18 702	1%	50,11	3	19 542	4%	50,11	15 634	-20%
TP	14,83	35 117	14,83	0%	36 526	4%	0				0		
Total		135609			148634	10%			148803	1%		160 429	8%

Évaluation par taxe

Les **dépenses de fonctionnement** (personnel, gestion générale, intérêts) sont inférieures de 35% à la moyenne nationale des communes de 500 habitants, de 26% pour les communes de 500 à 2000 habitants.

	CA 2003	CA 2004		CA 2005			D/H 2005	500 H	500 à 2000 H	
						BP 2006 INFO				2005/2003
DEP.TOT	278 822	229 533	-18%	226 215	-1%	303 466	447,07	692	603	-19%
PERSO	98 583	99 182	1%	107 750	9%	109 450	212,94	191	242	9%
GEST. GEN.	46 322	49 083	6%	51 994	6%	72 650	102,75	282	207	12%
INTERETS	12 494	13 490	8%	12 100	-10	11 600	23,91	16	26	-3%

L'évolution globale, en baisse de 19% est due à une régularisation d'écriture comptable en 2003 suite à la vente d'un bâtiment. Sans cette opération, la progression de ces dépenses est inférieure à 4%.

Les **dépenses d'investissement**, irrégulières d'une année sur l'autre (286.000 € en 2003, 186.000 € en 2004, 286.000 € en 2005, et près de 700.000 € en 2006 (voiries (110.000 € ; multiservices 345.000 ; vestiaires 80.000 € ; 78.000 € pour la mairie ; etc.) sont normales pour une commune de cette taille.

Charols a consacré 555.00 € par habitant en 2005, à rapprocher de la moyenne des communes de 500 habitants (858.00 €) et de celle des communes de 500 à 2000 habitants (756.00 €). La commune ne connaît pas de surendettement.

Les **dépenses globales**, entraînées par la faiblesse relative de l'investissement, sont inférieures d'environ 500 € à la moyenne nationale par habitant.

Les **recettes de fonctionnement**, voisines de 300.000 € depuis 2 ans (2003 et 2004), elles représentent en 2005 574.00 € par habitant, pour 665.00 € pour les communes de même catégorie.

La **dotation globale de fonctionnement** (DGF) est relativement faible : 118.00 € par habitant pour une moyenne nationale de 193.00 € par habitant en 2005. L'effort fiscal entrepris devrait permettre de se rapprocher progressivement de cette moyenne.

Cependant, la commune en 2005, mobilise 83.5% de son potentiel fiscal, soit plus que les communes de 500 habitants (64.5%) et plus que les communes de 500 à 2000 habitants (75.1%). Cette action est nécessaire compte tenu des besoins liés à l'accroissement de population.

L'**encours de la dette** (334 124 €) a progressé de 56% entre 2004 et 2005. L'annuité par habitant est cependant du niveau des communes de strates les plus proches. Charols a consacré 14% de ses recettes de fonctionnement au paiement de son annuité, soit du même niveau que les communes de taille proche.

En 2003, la commune a connu un déficit de 28094. 00 €, puis un excédent de 28184. 00 € en 2004, et de 64279.00 € en 2005. Ce **résultat positif** tangible souligne la volonté de la municipalité de garder une situation financière saine.

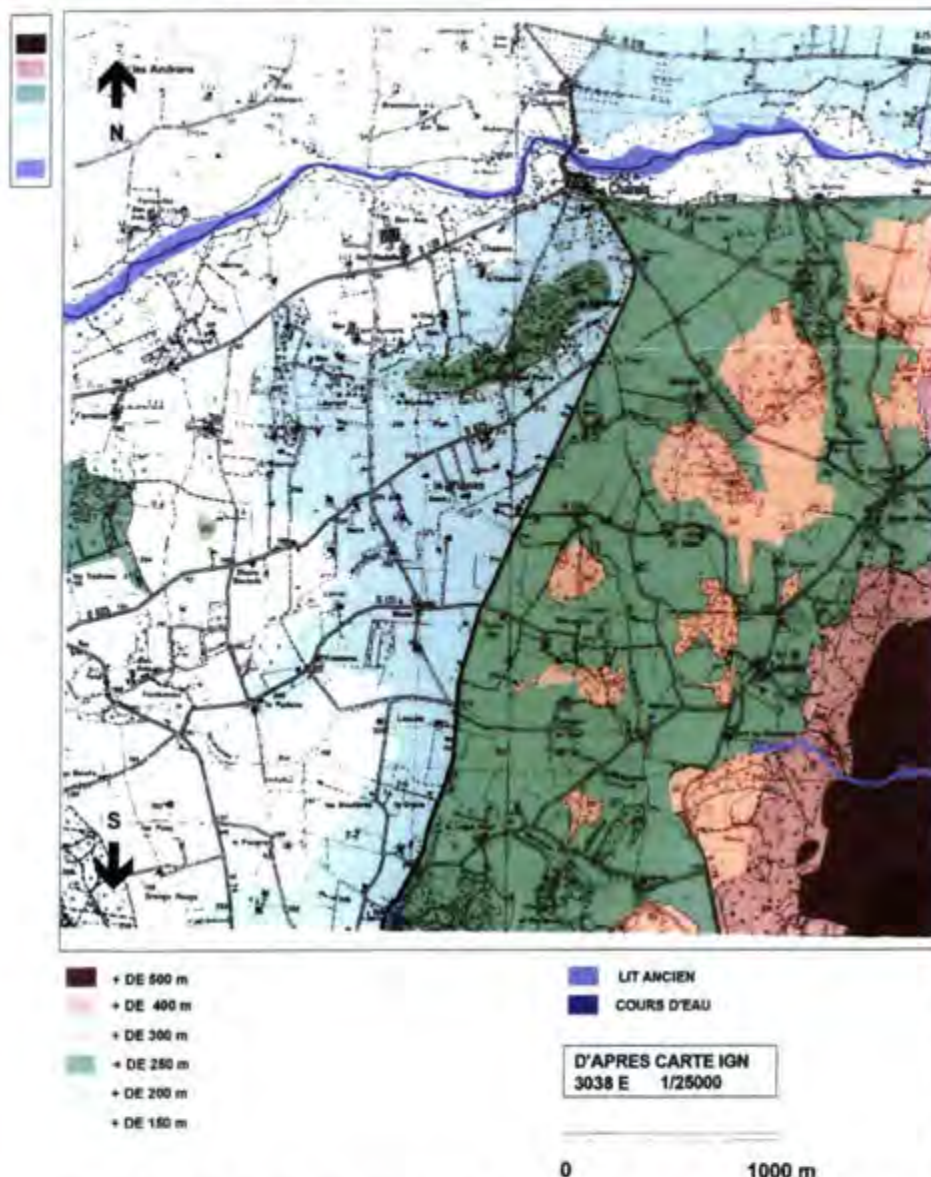
Conclusion : Les finances de Charols sont la marque d'une commune dynamique, en pleine expansion. Les évolutions démographiques et administratives (création de la communauté de communes du Pays de Marsanne) sont assimilées. La continuation de cette politique financière rigoureuse, permettra à la commune de s'assurer un développement harmonieux et cohérent.

État initial de l'environnement

-1- présentation du territoire communal :

-1-1- topographie:

RELIEF DE LA COMMUNE DE CHAROLS



Le territoire élargi du «pays de Charols» est traversé par la Roubion (200 m) d'est en ouest. Il s'étend sur un relief étagé de 180 m. d'altitude à l'est (les Andrans, sur la commune de Charols), au nord-est, (lieux-dits de Famone et Fontemieu), au sud-est (La Bégude Mazenc), jusqu'à 500 m. sur la commune de Salettes au sud-ouest. Des points intermédiaires existent de l'est vers l'ouest, à Saint Rome (St Gervais), à 233 m ; Serre de Gland (Charols) à 264 m ; la Motte (Charols) à 286m, Serre des Griottes (nord de Charols) à 290 m ; Pieragnon (Salettes) à 260 m ; Les Chapelles (Salettes) à 277 m ; Le Grand bois (Charols) à 284 m.

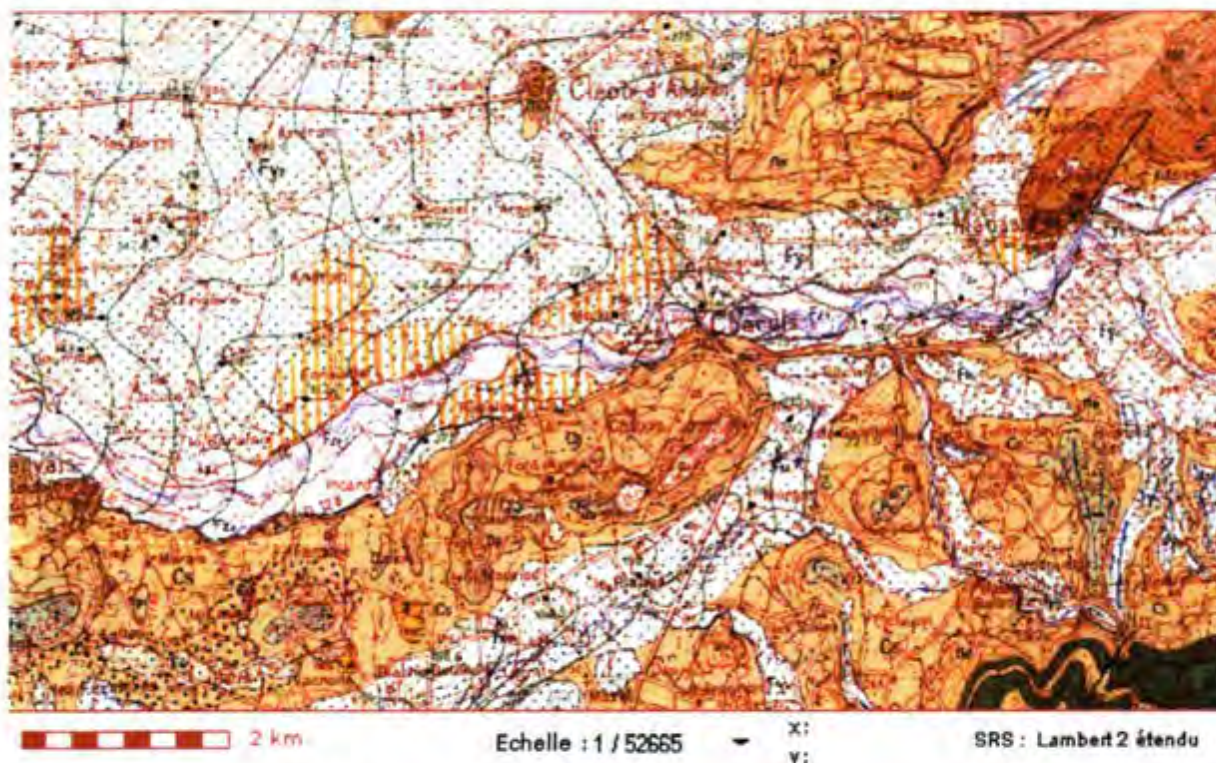
Le centre bourg de Charols domine ainsi la plaine des Andrans et de la Valdaine, constituant un promontoire / terrasse, plein nord, face au puissant Mistral. Le massif collinaire, au centre du territoire communal, composé de Serre de Gland à l'ubac, de la Motte à l'adret sépare les plaines de Chabois et Deffre et celle de la Tuilerie, Morgon et Planas.

Le Roubion coupe en deux périmètres inégaux, au nord (200 m. d'altitude) et au sud (+ de 250 m.) la commune de Charols. Il contourne le

village bâti par le nord puis en courbe vers le sud-est. Ses ramières protégées constituent un paysage naturel avec une ripisylve de saules et de peupliers.

-1-2- géologie et hydrologie

-1-2-1- les formations géologiques :



Source BRGM Carte disponible à l'adresse :

<http://infoterre.brgm.fr/MainTileForward.do?sessionId=96D746D945F7F060422C8F5C7A43FBFC>

Notice et légende (37 pages) disponibles à l'adresse :

<http://ficheinfoterre.brgm.fr/Notices/0866N.pdf>

La commune de Charols appartient à l'entité géologique du bassin Montilien (de Montélimar) constituée par une vaste plaine alluviale qui se prolonge vers l'est jusqu'au piedmont des Préalpes sur des soubassements molassiques (Crétacés inférieur et supérieur).

-1-2-2- les aquifères :

Les aquifères du Roubion et Jabron représentent ensemble une aire d'extension à l'affleurement, de 174 km².

Les limites géographiques de la masse d'eau sont :

- au nord-ouest, les limites du massif de la forêt de Marsanne,
- au nord-est, l'anticlinal de Pont de Barret (montagne d'Eson à 662 m)
- à l'est, le synclinal de Dieulefit à 921 m,
- au sud-est, la terminaison du périclinal de la Lance (Mont-Rachas à 898 m)
- à l'ouest, le Rhône,
- au sud-ouest, les collines de Roucoule et de Notre-dame de Montchamp (grès et calcaires du turonien).

Cette masse d'eau repose sur les formations calcaires et marmo-calcaires du Crétacé (poreux). Elle est alimentée par son bassin versant, et se dirige en direction du Rhône.

Le bassin du Roubion est une petite entité regroupant des alluvions fluviales et torrentielles wurmiennes, peu épaisses dans la moitié Est, plus développées dans le cône de déjection du Roubion et du Jabron à hauteur de Montélimar. Les bordures du Rhône surcreusent le substrat pliocène, les basses plaines sont plus hétérogènes. Les alluvions (1 à 2m d'épaisseur) sont constituées de limons et d'argile gris brun (alluvions graveleuses). La pente moyenne est de 0.7%. L'aquifère est mal protégé et sa forte perméabilité augmente cette sensibilité. La couverture limoneuse est très faible, voire inexistante.

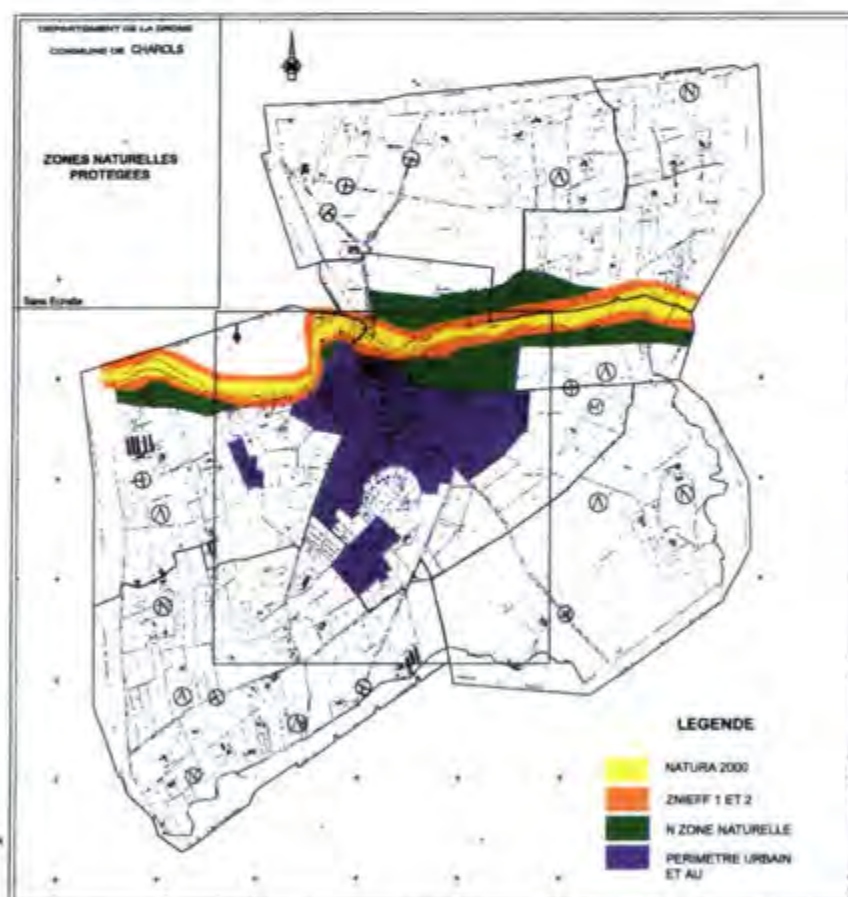
-1-3- climatologie :

Estimé d'après les renseignements de la station Météo France de Montélimar, les remarques concernant le climat sont extrapolées au territoire de Charols. Il est de type **Méditerranéen** avec une **forte amplitude des températures** entre saisons (gels et canicules), avec une température moyenne plutôt élevée de 12°C, et souvent, des **précipitations par pics** (de l'ordre de 900 millimètres/an), de **pluie** (1988) ou même de **neige** (février 1970/ janvier 2006). Ce type de neige, lourde et collante, conduit parfois à des ruptures d'alimentation. Le village est exposé aux vents, notamment au **Mistral** (nord-ouest) puisque aucun relief protecteur au Nord n'en vient briser la force.

-1-4- espaces naturels et agricoles :

-1-4-1-les espaces naturels :-

1-4-1-1- inventaire et contexte réglementaire



D'une manière générale, les espaces naturels se caractérisent par la diversité et les dynamiques qui les transforment, mais la biodiversité est souvent menacée par la production monoculturelle et l'urbanisation.

Nombre des espaces sont exposés à des risques naturels et en particulier au risque d'inondation. La caractérisation de ce risque est issue de deux sources : les crues du Roubion, et des ruissellements le long de la RD 625 et de la RD 9 (carte de 1998).

La commune est concernée par l'existence de zones protégées :



-ZNEIFF de type 1 concernant la « ripisylve et lit du Roubion », où toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification et de l'évaluation des incidences environnementales.

« La zone s'étend le long du Roubion, cours d'eau au lit sinueux sur des milieux naturels variés, de Soyans à Montélimar :

- fourrés et bois des bancs de graviers,
- lits de graviers méditerranéens,
- pelouses calcaires sub-atlantiques semi-arides,
- saussaies à saule pourpre méditerranéennes,
- galeries méditerranéennes grands saules,
- aulnaies-frenaies des fleuves médio européens

La qualité des eaux explique la présence d'un poisson exigeant : la Bouvière. (..)

L'intérêt naturaliste du site est, aussi, lié aux milieux qui dépendent de la rivière. Le Roubion constitue, ainsi, un des plus beaux milieux à Castor d'Europe.

Outre un garde-manger pour ce rongeur nocturne, la ripisylve (galerie forestière bordant la rivière) abrite plusieurs espèces d'oiseaux nicheurs : une vingtaine de couples de Milan noir, une colonie d'Aigrettes garzette (22 couples), et autant de Bihoreaux gris (Sauzet), des Hérons cendrés, Oedicnème criard, , petit Gravelot. On trouve également des Martin pêcheurs d'Europe, des Grands-ducs d'Europe, des Bouscarle de Cetti, des Bruant fous, des faucons hobereaux, des

Guêpiers d'Europe des chevaliers guignettes.



La flore est essentiellement constituée de Doradille des sources, Scirpe maritime, Colchique de Naples, Corroyère à feuilles de Myrte (redoul), Souchet brun, Dorycnium dressé, Iberis penné, Genévrier de Phénicie, Cotonnière des champs, Tabouret précoce, Ophrys de Bertoloni, (dit de la Drôme), Ophrys élevé, Orobanche blanche, Orobanche de lierre, Samole de Valérand (mouron d'eau), Spiranthe d'automne » (Source : Direction Régionale de l'Environnement.

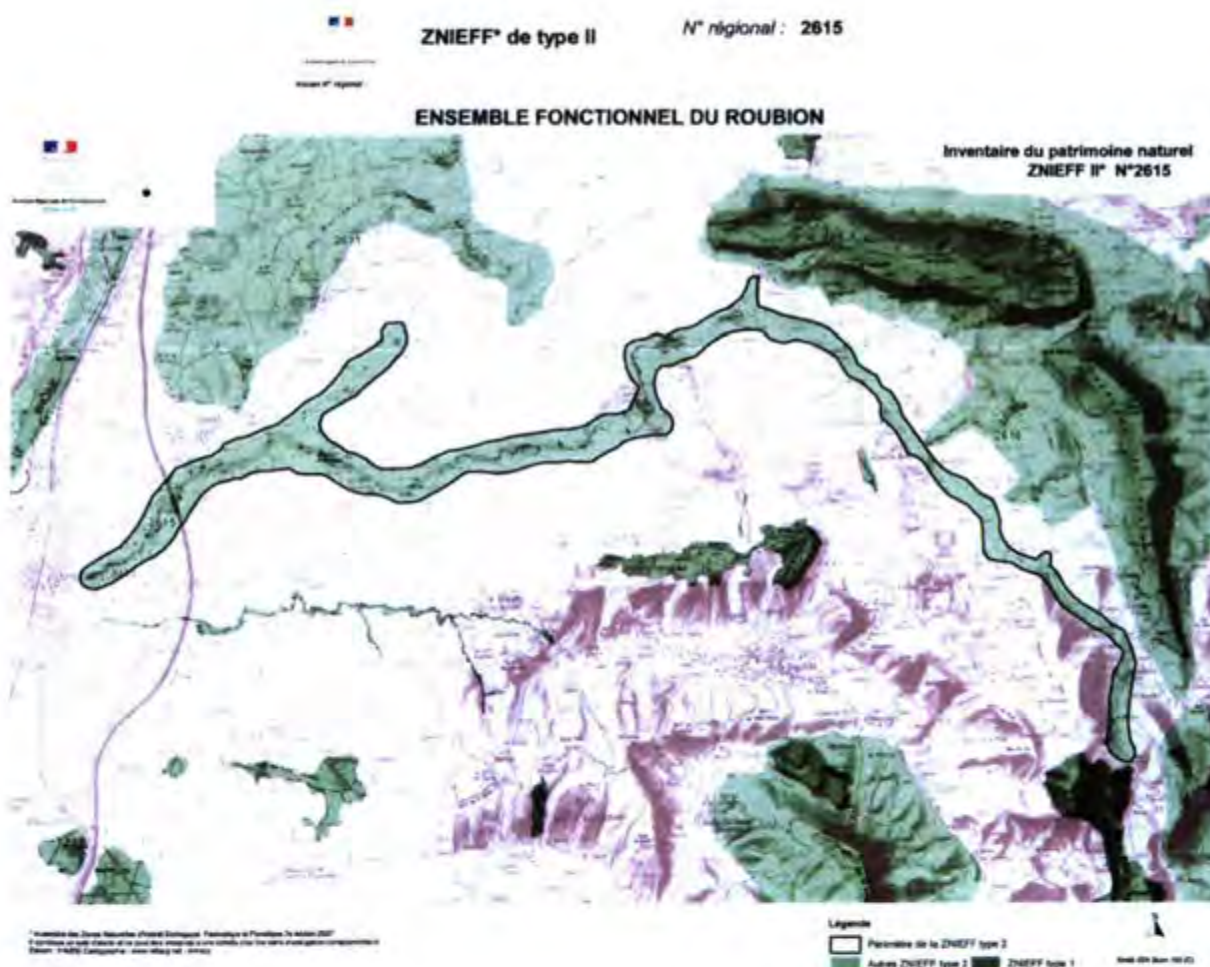
ZNIEFF I secteur de Charols

-ZNEIFF de type 2 touchant à l'ensemble fonctionnel du Roubion,

« Cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par le Roubion, ses annexes fluviales, et quelques uns de ses affluents. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse) souligne l'importance d'une préservation des liaisons physiques entre le Roubion et le Rhône, pour garantir le bon fonctionnement des milieux et la circulation des poissons. Le cas de la présence de belles populations (voir ZNEIFF1) est, à cet égard, significatif. (...) »

Dans le domaine de la faune, les chauves-souris (Minioptère de Schreibers) sont ainsi bien représentées (intérêt d'importance internationale). Dans le domaine de la flore, voir ZNEIFF1 (...)

En termes de fonctionnalités naturelles, l'ensemble exerce des fonctions de régulation hydraulique (champs naturels d'expansion des crues), de protection de la ressource en eau. Il constitue de plus un **corridor biologique** pour la faune et la flore fluviale, enfin une zone d'échanges avec le Rhône lui-même. Il joue un rôle de zone de passage, d'étape migratoire, de zone de stationnement et aussi de zone de reproduction pour certaines espèces d'oiseaux remarquables, de mammifères ou de poissons précédemment citées ». (Source : Direction régionale de l'environnement).



-**NATURA 2000** d'importance communautaire, pour le Bas Roubion, au titre de la directive OISEAUX et HABITATS : rivière du Roubion (rivière et ramières, depuis Pont de Barret à l'entrée à Montélimar).

Le Roubion est l'une des rares rivières européennes qui soit encore à l'état naturel. A l'intérieur de son lit mineur, le chenal divague au gré des crues, rajeunissant constamment le paysage alluvial (ramières). Des prairies résiduelles, établies sur sol filtrant de sable, font souvent l'objet de décharges sauvages. Parmi les espèces rares et remarquables, citons notamment les orchidées, le castor et l'Apron du Rhône.



Le réseau Natura 2000



Découvrir Natura 2000

Comprendre la démarche

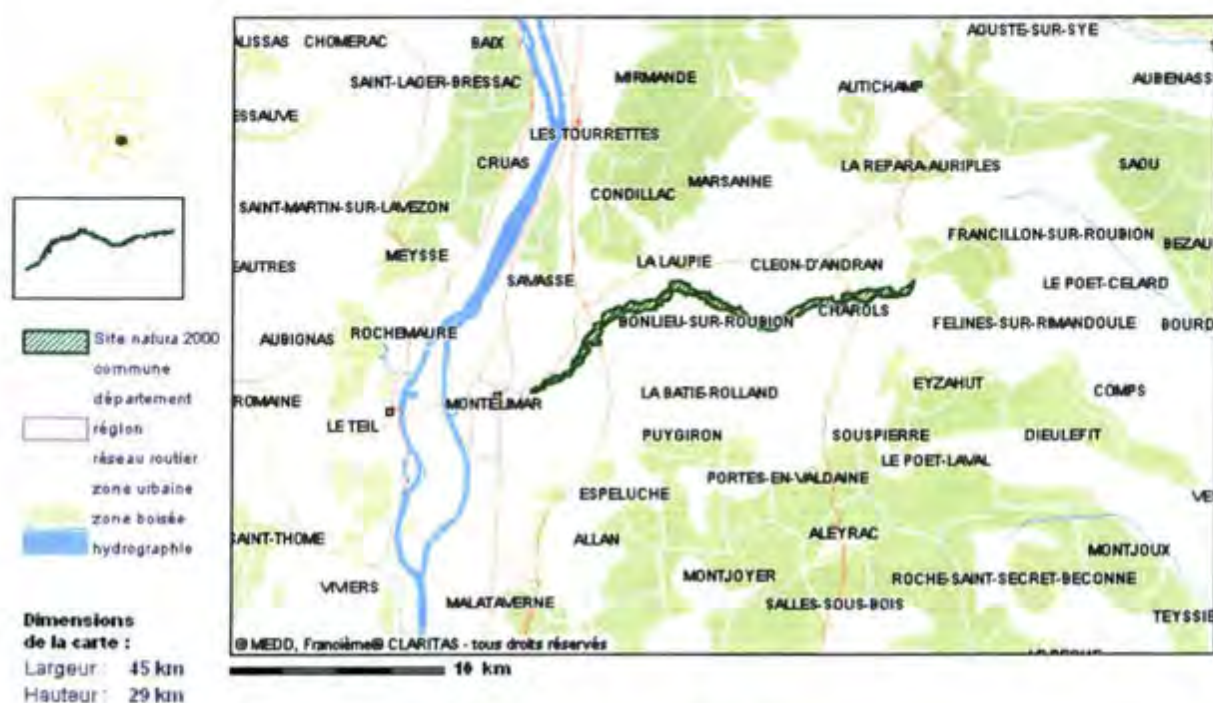
Agir avec le réseau

Rechercher par
espèceRechercher par
habitatRechercher
par lieu géographique

Recherche avancée

Vous êtes ici : Accueil > patrimoine naturel > natura 2000 > recherche géographique > rhône-alpes > drôme > site fr8291579

RIVIERE DU ROUBION



Le projet de NATURA 2000, dont les études ont débuté en 1998, vise à :

-la gestion de l'hydro système :

L'entretien et la préservation de la zone NATURA 2000 ont été confiés au Syndicat des eaux du Bas-Roubion, désigné comme opérateur. Le Roubion est soumis aux aléas d'un climat méditerranéen. Il ne peut, par simple effet climatique, conserver son débit toute l'année, alors même que l'ensemble de l'irrigation se réalise, depuis 2003 à partir du Rhône.

Bureau d'études Jean-Claude FAUCHILLE / 06.89.30.13.09 / e.mail : famo.urba@gmail.com
Eurl FAUCHILLE MOBILIS, 9 Quai du Roubion, 26200 MONTELMAR

Pour assurer le déplacement, et les migrations des espèces aquatiques, il est nécessaire de maintenir les étiages et de rétablir les aménagements de seuils. Afin de maintenir la qualité des écosystèmes et la qualité de l'eau, la rivière doit pouvoir fonctionner naturellement sur les secteurs peu sensibles comme les ramières.

Par ailleurs, la baignade, possible dans le Roubion jusqu'à Pont de Barret, ne l'est plus en aval. La possibilité d'un traitement tertiaire, très coûteux, pour valoriser l'attraction touristique, n'aurait de sens que s'il s'agissait d'une action concertée avec toutes les communes situées en aval. Aucun projet ni communal, ni syndical n'est envisagé actuellement.

-la gestion des habitats naturels :

La flore, riche, mérite d'être conservée. Les propriétaires des parcelles seront responsables de la gestion de la forêt et de l'entretien des prairies (fauchage) et libres d'accepter les aides financières et techniques qui leur seront proposées.

Dans le cadre de l'élaboration de ce PLU, et conformément aux dispositions réglementaires, la zone NATURA 2000, pas plus que les zones ZNIEFF1 et 2, n'ont subi aucune modification tant dans leur délimitation, que dans leur classement en zone N. Aucune modification n'a été envisagée de quel qu'ordre que ce soit pour attenter à l'intégrité de cette espace protégé. Ces dispositions ne justifient donc pas d'une évaluation environnementale dans cette commune de moins de 10 000 habitants.

Les volontés communales affirmées dans le PADD, pour parvenir à un développement durable, sont d'économiser les terres agricoles, de renforcer la protection de l'environnement, et le respect des ressources, d'assurer une gestion raisonnée des espaces constructibles disponibles dans le sens d'une plus forte densification, et le retour à une forme urbaine à l'intérieur d'un périmètre existant, la gestion des risques naturels et la mise en valeur du cadre paysager.

Ce PLU vise, entre autre, à modifier le classement d'une zone A en zone AUa (à urbaniser), et ce sans modification de la STEP du fait de sa bonne capacité à satisfaire les traitement les eaux usées et d'orage.

Ce projet d'urbanisation sur 3,3 ha impacte moins de 0,4 % de la surface totale de la commune. Il est, de plus, contenu dans le périmètre urbain actuel, du fait de la volonté communale d'aller vers une **densification du bâti autour du centre bourg**. La situation géographique de ces parcelles, fort éloignées des zones protégées NATURA 2000, n'impacte d'aucune façon les corridors écologiques existants ; et les nombreuses améliorations techniques (raccordements au réseau qui ont entraîné la réduction des zones NB) sont autant de mesures propres à limiter les impacts sur le périmètre NATURA 2000.

-les corridors biologiques :

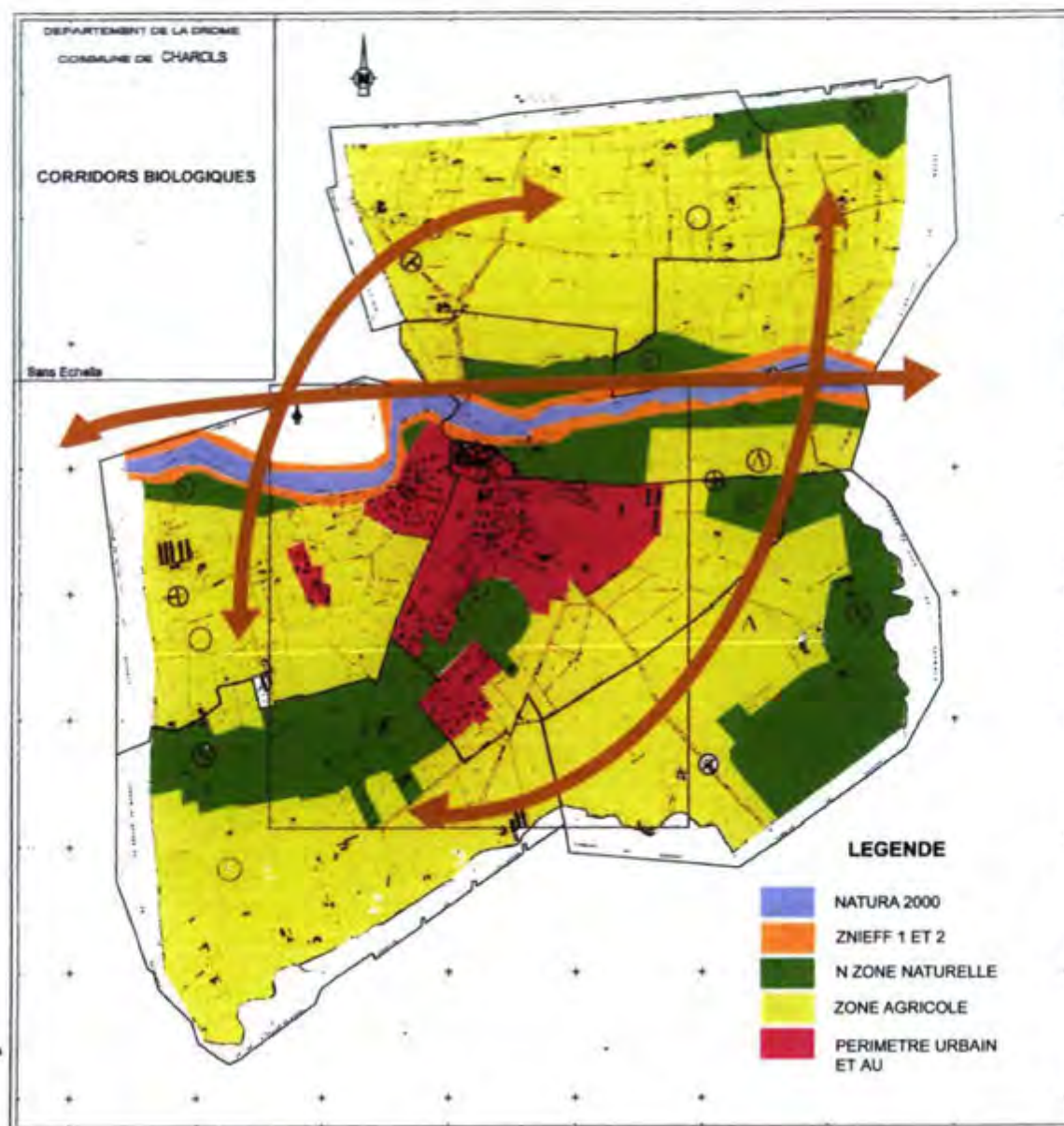
Les corridors biologiques désignent « toute liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce ou d'un groupe d'espèces, permettant sa dispersion et sa migration, (...) Ils sont vitaux pour le maintien de la biodiversité animale et végétale ». « Les corridors écologiques sont des structures spatiales larges, constituées de corridors biologiques. L'ensemble fonctionnel des corridors constitue, lui, le réseau écologique ».

A Charols, le projet d'urbanisation de la zone AU (anciennement A) respecte, par son positionnement volontairement aggloméré au centre-bourg, le corridor existant, dans la mesure où les parcelles concernées, ne l'éloigneront que de quelques dizaines de mètres vers l'est, sans rompre la continuité des espaces paysagers, ni gêner l'accès au Roubion. Ces parcelles à urbaniser à terme ne sont porteuses pour les espèces d'aucune mortalité additionnelle.

Par contre, les extensions à venir, en zone AU, ne s'envisageront pas sans une approche nouvelle de la commune face à ses grands équipements de traitement et de leurs impacts.

-les corridors biologiques :





-1-4-1-2- espaces naturels identifiés :

André LACROIX, historien du XIX^e Siècle écrit : « Le sol est fort sablonneux en pays plat, et en terre morte sur les coteaux » ou encore « le Roubion n'apporte aucun profit à la communauté, mais encore, il cause dans ses débordements de grands pertes aux riverains ».

Hubert THIEBAUD, urbaniste (1998), écrit de son côté : « quant à la vallée du Roubion, c'est le seul élément paysager resté à l'état naturel avec une puissante ripisylve constituée des ramières d'un grand intérêt écologique qui marquent la perception du territoire ».

Aujourd'hui, la vallée du Roubion reste un élément naturel d'influence sur le territoire par son régime torrentiel, et d'un intérêt environnemental fort du fait de la présence de la ripisylve soulignant visuellement le tracé sinueux de la rivière.

Les ramières forment la végétation des bords du Roubion. Saules peupliers, aulnes, ronces, frênes genêts et toute une strate herbacée trouvent de bonnes conditions de développement (chaleur et humidité). Ce sont des endroits denses et presque impénétrables que peuplent couleuvres, vipères, lézards gris et verts, renards, blaireaux, fouines, lapins, lièvres campagnols, sans oublier les oiseaux qui trouvent ici abris et nourriture (mésanges, tourterelles, merles troglodytes, rouges-gorges, fauvettes et rossignols, loriots pinsons, et quelques hérons cendrés.

Le **syndicat du Jabron et du Roubion**, dont la commune de Charols est membre, assure des travaux d'entretien récurrents et réguliers de ces cours d'eau, avec une volonté affirmée de respecter le cours d'eau, son environnement et la protection des hommes.



-1-4-1-3- la faune : (Voir & ZNIEFF 1/2 et Natura 2000 + annexes)

Les «Orientations régionales de Gestion de la Faune sauvage et d'amélioration de la qualité de ses habitants (ORGFH) de Rhône-Alpes» ont été approuvées le 30.07.04. Elles ont identifié la dégradation et la disparition des habitats favorables à la faune sauvage (notamment la petite faune de plaine (...), de zones humides) comme principal facteur négatif auquel il faut ajouter :

- les répercussions de l'activité humaine,
- la mortalité accidentelle,
- l'emploi des produits toxiques,
- certaines pratiques agricoles
- la péri urbanisation et la déstructuration des espaces ruraux,
- les risques naturels.

-1-4-1-4- la flore : (Voir le & ZNIEFF 1 et 2, Natura 2000)

-1-4-2- les espaces agricoles :

Les espaces naturels et ruraux sont confrontés à trois transformations majeures :

- l'accélération de l'urbanisation
- l'abandon des zones difficiles d'accès ou d'entretien
- l'intensification de la production agricole dans les zones favorables, et prélèvement croissant des ressources naturelles, dégradation du milieu naturel.

A partir des problématiques majeures (préservation du Patrimoine humain et naturel) évoquées ci-dessus, l'état a retenu dans son Schéma de Services Collectifs des Espaces Naturels (**SSCEN**) les enjeux stratégiques nationaux :

-**préservation des zones humides** (qualité de l'eau, biodiversité, paysages et contrôle des crues), c'est à dire : réhabilitation des cours d'eau, restauration des ripisylves,

-**continuité d'un réseau écologique** entre le chevelu hydrographique, et les espaces naturels de qualité.

La Région, avec le ORFGH, oriente quant à elle, sa politique vers :

-la **limitation des conversions de surfaces** agricoles en zones d'activité, en infrastructures ou la création de corridors biologiques (...),

-la **diversification des cultures**, la **préservation des lisières** (petite faune) ,

-le **maintien ou la restauration du paysage** bocager et des éléments fixes du paysage (haies, bosquets, murets)

-la **restauration des boisements** de bords de cours d'eau.

On peut noter chez les élus de Charols, la volonté de gérer le territoire communal avec dynamisme mais avec un souci de modération concernant la consommation de l'espace naturel ou agricole. Il est à noter en ce sens, une première décision de limiter les surfaces à construire à minima à 1500 m² dès 1998.

Article L123.3.1 : Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

COMMENTAIRE : L'article 15 de la loi urbanisme et habitat crée un nouvel article relatif aux zones agricoles. Il permet de changer la destination d'un bâtiment agricole, sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole

Conformément aux demandes des Services de l'Etat, cette carrière a subi divers travaux de remblaiement et de végétalisation qui lui donne un aspect, par sa forme circulaire et en terrasse, de «théâtre romain».

-1-4-3- la carrière des Blaches:



La commune de Charols ne compte qu'une seule carrière sur son territoire, (parcelle ZB 310, cadastre actuel), de 6.01 hectares. La 1^{re} autorisation d'exploitation de **carrière à ciel ouvert**, de graviers, a été délivrée au propriétaire de la parcelle, sur la base du code minier et, notamment de son article 106, par la Préfecture de la Drôme, le 3 septembre 1982, pour **6 ans**, dans les limites indiquées sur le **plan joint** (annexe).

Les mesures de remise en état des terrains, en fin d'exploitation, sont :

-«les bords de l'excavation sud comportent deux talus rectifiés suivant un pourtour régulier, ayant chacun une hauteur d'environ 5m, séparés l'un de l'autre par une risberme d'une largeur de 2.5m sur laquelle les arbres d'essence locale seront plantés.

-nivellement du fond de fouille

-couverture de fond de fouille par de la terre découverte conservée à cet effet.



Au terme de la première période, cette autorisation a été renouvelée le 18 octobre 1988 pour une durée de 10 ans (18.10.1998). Au terme de la seconde période, et après avoir satisfait aux mesures de remise en état des terrains, cette parcelle a changé de propriétaire. Ce dernier souhaite maintenir le classement de zonage de sa carrière au PLU. Cet espace

re-végétalisé est susceptible soit de voir son exploitation reprise pour le même usage ou par des usages autorisés dans un tel site.

-2- gestion des ressources :

-2-1- la ressource en eau :

-2-1-1- la ressource en eau superficielle :

Le réseau hydrographique de Charols est tout d'abord celui du Roubion qui traverse la commune. Le Roubion prend sa source au sud de Bouvières, à 673 mètres d'altitude, au pied des montagnes d'Angèle et de Méliandre. Son cours suit une orientation Sud Nord (sur 30 km), de sa source à Saoû, puis s'infléchit d'Est en Ouest (sur 30 km) vers le Rhône, à hauteur de Montélimar.

Presque à sec en été, en étiage (114 l / s), il peut charmer, en crue décennale 190 m³ / h, en crue centennale, jusqu'à 430 m³ / h, c'est-à-dire, presque le débit de la Saône à Lyon. Le Roubion est donc une rivière à régime torrentiel, typique des cours d'eau des Préalpes du Sud. Son débit moyen annuel est de 2,7 m³ / seconde. Ses affluents sont des rivières d'une dizaine de km : Morgon, Salettes (sur la commune) ravin de Vaucluse, Rif de la Vialle, Luzerne, Soubriou et Bine (Couspeaux), Eyzarette, Vèbre (Forêt de Saoû), Rimandoule, Ancelle (plaine des Andrans)

La qualité des eaux du Roubion est relativement bonne avec une pollution modérée et une altération ponctuelle par les nitrates (printemps 2008). L'usage principal de la ressource en eau est l'irrigation. (voir irrigation)

Un contrat de rivière sur le Haut Roubion et la Drôme, mais le territoire de la commune de Charols n'est pas concerné.

-2-1-1-2-assainissement :

Le schéma général d'assainissement date de 1998, la construction de la STEP de 1995. La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif. La communauté de communes du Pays de Marsanne a mis en place depuis le 1^{er} Janvier 2006 un SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) confié par DSP à la société SAUR, «avec pour objectif d'instruire les projets d'assainissement non collectif et de veiller périodiquement au bon fonctionnement des installations existantes et à leur entretien ».

-2-1-1-3- l'irrigation :



Avant 1998, l'abondement du réseau d'irrigation s'appuyait sur le cours du Roubion ou de ses affluents. L'application de la loi sur l'eau a incité à la création du **SIIME** (Syndicat Intercommunal d'Irrigation de Marsanne et des Environs) qui s'est donné pour objectif de conduire une adduction, par une amenée d'eau du Rhône vers la plaine du Roubion (prise d'eau, station de pompage, adducteur et réseau de distribution de 130 km de canalisations) :

- un usage efficace et durable des ressources en eau
- le développement d'un programme de gestion de l'eau et de sa qualité,
- l'accroissement pérenne des revenus des agriculteurs, par une meilleure production agricole.

Aujourd'hui, ce sont 110,5 hectares (2006) qui sont irrigués sur la commune de Charols (cette donnée à une variabilité annuelle du fait d'accord par contrat). Ces parcelles se décomposent ainsi : 8 sont gérées par des particuliers, 4 par la commune, 98.5 par les exploitants agricoles. Ces parcelles sont irriguées soit à partir d'un petit barrage sur le Roubion, d'une petite retenue sur le Morgon, ou de prélèvements sur la nappe phréatique.

-2-1-2- la ressource en eau souterraine :

Les nombreux puits, de moins en moins exploités (irrigation), attestent d'une nappe à 6/ 8 mètres de profondeur. Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé sur la commune. Des essais ont été réalisés par le syndicat des eaux du Bas Roubion qui gère le réseau d'alimentation en eau potable.

-2-2- la santé publique (sol et air)

La commune de Charols ne bénéficie pas de renseignements spécifiques concernant l'hygiène et la santé publique. Elle est, par contre, englobée dans le territoire administratif de surveillance de la Région Rhône-Alpes, et sera, dès lors, concernée par les impacts de l'agriculture sur les populations et leur environnement. L'hôpital général le plus proche est celui de Montélimar à 17 km.

-2-2-1- les sols :

Aucune pollution du sol n'est recensée par la DIRE Rhône-Alpes sur la commune de Charols. Une carrière de graviers, actuellement inexploitée, existe cependant (route de Pont de Barret).

Des épandages de boue de station d'épuration peuvent être à l'origine des situations de sols pollués par de nombreuses substances chimiques. A Charols, le rapport du SATESE ne signale pas d'anomalie.

-2-2-2- l'air :

Aucun établissement présentant des rejets atmosphériques n'est installé sur le territoire communal. Concernant la qualité de l'air, ASQUADRA, le réseau associatif de surveillance de la qualité de l'air Drôme Ardèche ne signale rien. Le Plan Régional de santé publique met en évidence les risques d'épandage de pesticides par voie aérienne.

La présence d'ambrosie est signalée sur l'ensemble du territoire de Rhône-Alpes, « épicerie » de la dissémination de cette plante d'importation. Son pollen est très allergisant et peut atteindre de 5 à 12 % de la population dans les zones les plus touchées. Des capteurs (mesures de pollen) sont implantés à Etoile depuis 1997, pour la moyenne Vallée du Rhône.

-2-2-3- maîtrise de l'énergie :

Les principales sources d'énergie utilisées sur la commune sont l'électricité et le fuel. Aucune installation utilisant une énergie renouvelable n'a été recensée sur la commune, exceptées quelques installations de chaudières bois et de panneaux solaires sur des habitations individuelles. Le développement pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus consommatrice d'énergie du fait de la faible compacité du bâti, (avant POS 1991, amélioré sur le POS 1998, réduit encore sur le PLU de 2008), des déplacements entraînés par l'éloignement.

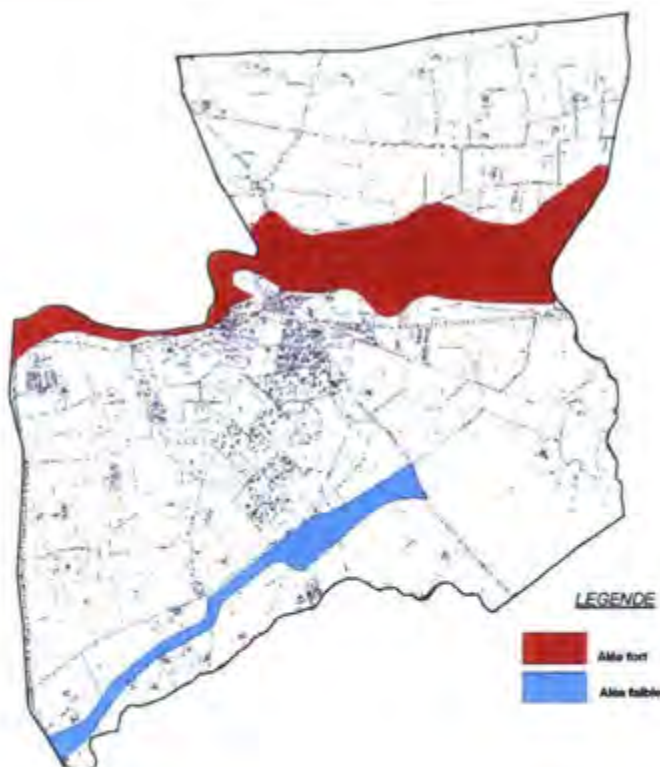
-2-3- gestion des risques :

-2-3-1-les risques naturels :

-2-3-1-1- les risques d'inondation :

D'expériences, et par constats répertoriés, des risques d'inondation d'aléa fort ou faible, existent, engendrés par les débordements du Roubion et par la zone d'écoulement est-ouest au sud de la commune, en bordure de la RD 625.

COMMUNE DE CHAROLS - 1/10 000ème
 Z.I. Rouillon modifiée le 10/09/2009
 Données BCEOM crue centennale du Rouillon



Les eaux de ruissellement des quartiers de Deffre et Chabois présentent un risque, en cas de fortes pluies, susceptible de limiter les projets d'urbanisation.

Une carte des inondations a été établie au 01.01.1997, à la suite des crues de 1993. Une étude complémentaire a été établie par le bureau d'études BCEOM en 1998. Une carte nouvelle, corrigeant des erreurs matérielles a été proposée en Août 2009, par les services de la MISE (Mission Inter Service de l'Eau).

Ces inondations sont provoquées par des crues de **type torrentiel avec montée rapide** des eaux et des durées de **submersion assez courtes**. Depuis 1982, 3 faits ont marqué la commune les:

- 6 novembre 1982 : tempête et vent, phénomène lié à l'atmosphère
- 9 octobre 1988 : crue du Rouillon; inondation par ruissellement et coulée de boue,
- 30 septembre 1993 : inondation par ruissellement et coulée de boue.

Source : MISE / DDE 26)

-2-3-1-2- les risques de feux de forêt (voir cartographie sur règlement graphique):

La section 2, de l'arrêté préfectoral n° 08.0011 du 2 janvier 2008, réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt s'applique à cette commune qui ne fait pas partie de la liste annexée à l'arrêté préfectoral N°08-0012 définissant la zone à risque faible des incendies de forêt.

-2-3-1-3 : les risques sismiques.

Le décret n° 91-461 DU 14 mai modifié relatif à la prévention du risque sismique, la commune de Charols est située en zone 1b (de sismicité très faible). Les dispositions constructives contenues dans le Code de l'environnement (art.L.562.1 s.) s'appliquent.

-2-3-1-4 : les risques technologiques et les nuisances : (code Environnement (art.L515-15 s et Ln°2003-699 du 30.07.2003, art.81-II);

Aucune entreprise à risque n'est installée sur le territoire communal. Toutefois la commune est concernée par certains risques liés aux activités humaines :

- transports de matières dangereuses et convois exceptionnels sur la RD
- présence d'un oléoduc en limite de commune de Pont-de-Barret
- implantation d'élevages de poules, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec périmètre de protection.

-2-4- paysage :

-2-4-1- les grandes entités paysagères :

Le territoire du village se compose de deux parties à peu près égales, en terme de superficie :

- le centre bourg de Charols et sa partie sud, (en plateau) est construit sur le rebord d'une terrasse alluviale, et domine (+220m) le cours du Roubion qui serpente à ses pieds, au nord,
- la plaine des Andrans au loin, fermée par la colline de serre griotte, constitue sa partie nord (+190m).

Deux entités paysagères «génériques» partagent l'horizon : l'une de **plaines**, à l'est, l'autre de **collines** à l'ouest. Ce partage presque symétrique de la commune se subdivise encore en nord-est, sud-est et nord-ouest et sud-ouest, pour constituer quatre quarts dont la **médiane** serait le Roubion, et le point central, le Centre Bourg de Charols, constituant une cinquième entité.

-1-la plaine des Andrans (160/180 m) dans le quart **nord-ouest**, est une vaste plaine agricole, marqué en son cœur, de l'implantation du centre bourg de **Cléon d'Andran** et de son église «qui pique le ciel» de son clocher. La plaine est parsemée de constructions anciennes ou plus récentes, à vocation agricole.

-2-la plaine de la Valdaine, (180/200m) dans le quart **sud-ouest**, qui ouvre son horizon vers la colline de la **Motte** et de la **Grosse pierre** (285 m) et **Serre de gland** (264 m), sur Charols, en premier plan, puis en direction de Portes en Valdaine, en fond, les collines de **Mastaize** (300m) et, **Coste chaude** (288 m), sur la commune de la Touche.

-3-la colline de Serre Griotte (291m) sur Charols, en premier plan, de **La Pigne** (363 m), et de **Saudon** (400m) dans le quart **nord-est**, sur la commune de Puy Saint Martin, de **Sainte Euphémie** (607 m), sur Puy Saint Martin et Pont de Barret, et les **Côtes de Sévaines** (340 m) sur Salettes.

-4-les collines du Grand bois (285 m) , des **Chapelles** (277 m) en premier plan, de **Salettes** (437 m) et des **Quatre limites** (664 m) en arrière-plan, et, plein sud la **Crête des Monges** (4/89 m).

-5-le village est le point repère du territoire communal, tant au plan de sa situation géographique, que de son positionnement topographique, en haut de crête (226m).

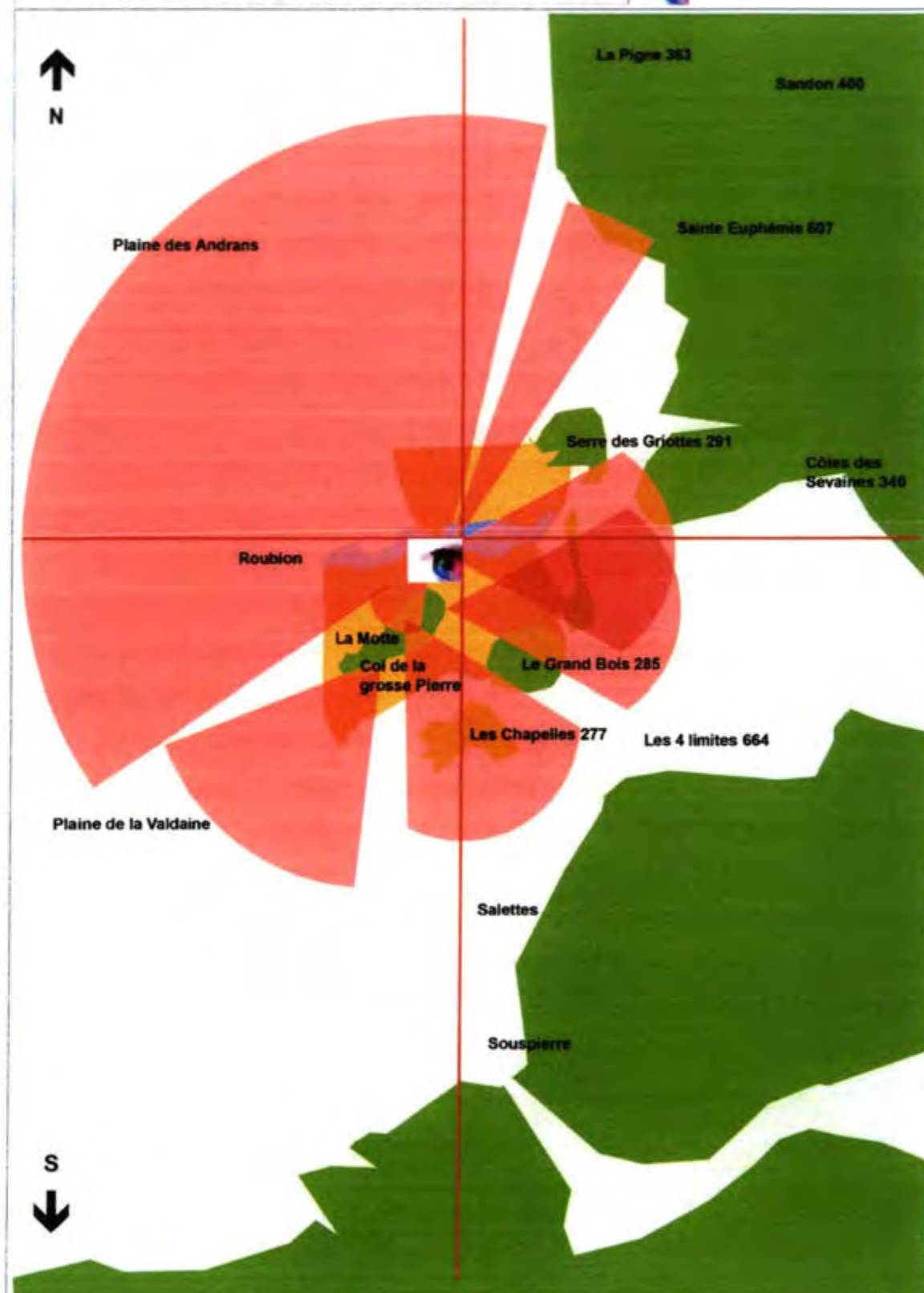
-2-4-2- les perceptions visuelles :

De l'extérieur, et du nord, Charols est en surplomb du Roubion. Ramassé autour de l'église Saint Jean Baptiste, il offre une représentation de « village perché » et provençal. De l'extérieur, et du sud, le village est positionné en «fond de plaine». Aucune construction n'empêche cette vision lointaine. A ses pieds, au sud, dans une légère pente nord-sud, ont été autorisées des constructions individuelles, regroupées ou non.

Le stade, et la colline de la Motte (ubac) même mitée, offrent des espaces verts suffisants pour maintenir encore une rupture visuelle. Les élevages sont pleinement intégrés au bâti visible et l'établissement le plus important, composé de plusieurs couvoirs bien entretenus est situé très en contrebas de la RD 128, au quartier des Radalles, éloigné, à l'ouest du village, et ne produit pas de nuisances visuelles.

Le découpage des limites des communes a créé une situation «satellitaire» du quartier Picard (ouest) qui malgré sa proximité évidente de Charols appartient à la commune de La Bégude de Mazenc (sud-est).

PERCEPTION VISUELLE DES GRANDES ENTITES PAYSAGERES



-2-4-3- le patrimoine bâti et la présence de l'eau :

L'église Saint Jean Baptiste est le seul monument historique inscrit à l'inventaire et serait l'église la plus ancienne du département. Le Château de Salettes, du XV^e siècle, reste une propriété privée, peu visible du fait d'un boisement important et non accessible. Enfin le Pont qui enjambe le Roubion, construit par les Romains, est orné d'une pierre gravée en l'honneur du sacre du Roi de France, Charles VIII.

Le centre village relativement récent, sans accroche patrimoniale particulière, se remarque par son unité (densité), son homogénéité (hauteur, toitures double pente, tuiles romanes ouvertures, petits escaliers extérieurs, rampes de balcons), qui lui donne «un air provençal» que les élus, on l'a vu, ne boudent pas. La place du Champ de Mars, cernée de ses platanes centenaires est remarquable.

Le Roubion s'écoule au pied du village, au nord. Cette rivière est restée en l'état naturel, sans travaux ni ouvrages de régulation. Sa ripisylve déjà décrite reste en terme de faune, flore et végétation particulièrement protégée. (ZNEIFF1 et 2)

-2-4-4- les entrées de village :



Charols est traversée par les RD 9, (du nord-ouest au sud / sud-ouest) et la RD128 (de l'est au sud-ouest). Ces routes se croisent à hauteur de la nouvelle place Carrovolis. La RD9, itinéraire bis est à présent (2009) classée voie à grande circulation.

La RD 9 vient De Cléon d'ANDRAN et permet de voir, en arrivant, le village en contre plongée dans sa forme la plus «abrupte» à flanc de crête. La RD9, en venant de La Bégude de Mazenc, contourne la colline de la Motte par l'adret (où l'on peut distinguer, isolées, quelques «villas sous les arbres», qui ne semblent pas appartenir à la commune). Dans ce sens, l'entrée ouest est de fait relativement courte, avec une perception de village rural.

Le RD128 venant du sud, (Valdaine, Montélimar), bien qu'en plateau, remonte vers le centre bourg, procurant une vue exceptionnelle de celui-ci. La partie terminale de la route se déroule, sur deux voies, sans sur-largeur possible, mais à l'ombre des platanes centenaires qui rejoindront au final les plantations évoquées place du Champ du Mars.

Venant du sud par le chemin communal n°6, la perception visuelle est celle d'une commune nouvellement urbanisée, encore en cours de finition.

En sens contraire et venant de Pont de Barret, Manas, la RD128 arrive à Charols par l'est, en ligne droite, sur un plateau de crête qui domine, sur son côté nord, l'effondrement du Roubion.

-2-5- infrastructures et déplacements

-2-5-1- : les transports routiers

-2-5-1-1-organisation du réseau routier

Le territoire de la commune est traversé par les routes départementales 9 / 107a / 128 / 183 / 310 / 409 / et 625. La RD9 qui sert, en période de vacances, d'**itinéraire BIS** (délestage de la RN7), est, depuis le décret 20009-615 du 3 juin 2009, classée «**voie à grande circulation**». Ce décret, en application des articles L.110 et L.121-2 du C.U, a été signifié à la commune le 3 Décembre 2009, et justifie de l'application de l'article L111-1-4 du C.U (loi Barnier, amendement Dupond), concernant les marges de recul pour la construction.

Voies à grande circulation : La définition des routes à grande circulation résulte des dispositions de l'article 22 de la loi n°2004-809 du 13 Août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Ces routes ne sont pas définies sur la base d'un critère de fort trafic, mais de délestage du réseau principal et de de transport exceptionnel notamment.

Amendement Dupont : Il s'applique en-dehors des espaces urbanisés des communes et vise à assurer la qualité des entrées de ville de part et d'autre (...) des autres routes classées à grande circulation. Il instaure ainsi, un principe d'inconstructibilité dans une bande de (...) 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation. Il est toutefois possible de construire à l'intérieur de cette bande, si le plan local d'urbanisme, fixe des règles d'implantation différentes, adoptées sur la base d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Ces routes assurent à la commune une irrigation «en étoile». Il est à signaler qu'aucun projet d'extension, déviation, n'existe dans les services du Conseil Général de la Drôme (source CG26 / STD).

Charols se situe quasiment à équidistance des accès à l'autoroute A7, de Montélimar sud à 24 km (vers Avignon 105 km, Marseille 190 km, Montpellier 190 km) par la RD128 et Montélimar nord à 25 km (vers Valence 55 km, Grenoble 150 km, Lyon 150 km, Paris 630 km) par la RD9, à 22 km de Crest et l'itinéraire Bis (RD9), à 18 km de Dieulefit (RD183), à 21 km, enfin de la gare SNCF du centre-ville de Montélimar (RD128), permettant une vie économique ou sociale aisée, une vie estudiantine ouverte.

Charols est à moins de 20 km d'Allan et ainsi de la future **gare TGV** permettant à ses habitants un accès sur le territoire national, européen, voire, international grâce à des liaisons avec les deux aéroports régionaux: Satolas-Saint-Exupéry (Lyon Rhône-Alpes) et Marignane (Marseille- Provence- Alpes Côte d'Azur) à deux heures. En terme prospectif (2015), Charols devra veiller à s'inclure, directement ou indirectement dans le schéma routier de dessertes de la région à partir de cette gare. Si sa faisabilité technique est aujourd'hui acquise, son financement n'est pas totalement établi, dans sa répartition Etat / Région Rhône-Alpes/ Département. La commune devra rester attentive à tout mouvement en la matière et sur les répercussions sur la commune. Il en sera ainsi, en particulier pour le service de transports en commun, qui pourrait être un élément favorable de développement touristique.





La commune d'ALLAN, à 6 km de Montélimar à l'Ouest, à 9 km du péage Montélimar Sud de l'A7, au sud-est et de l'axe Vallée du Rhône / Ardèche / Haute-Loire devrait recevoir la gare TGV MONTEILIMAR et la DROME PROVENCALE, sur deux voies réservées au trafic très grande vitesse. En effet, un secteur de 1.8 km, en ligne droite, a été défini dès l'origine de l'étude, par les services techniques de la SNCF, devenu depuis RFF (Réseau Ferré de France) préservant à un avenir, sans date, une future implantation.

Depuis, les élus de la Drôme, l'Ardèche, du Gard nord et Vaucluse Nord et la Région Rhône-Alpes, se sont mobilisés de manière homogène, pour faire avancer le dossier. Le SESAME (intercommunalité du Pays de Montélimar), s'est porté acquéreur des parcelles nécessaires à cette implantation, sans préjuger des espaces collatéraux indispensables à une activité commerciale active. Deux gouvernements (VILLEPIN / FILLON) ont confirmé successivement les intentions de l'Etat, en 2006 et 2007.

-2-5-1-2- transports en commun

La commune de Charols, légèrement à l'écart des grands axes routiers nord-sud, est néanmoins en capacité d'accéder facilement à nombre de destinations, ce qui exclut tout isolement. Concernant les liaisons par autocars, Charols n'est desservi que par la ligne 33 (Montélimar- Pont de Barret), du Réseau Départemental des Transports Publics. Cette ligne est confiée aux Transports GINEYS pour la période scolaire, c'est-à-dire 3 fois / jour, 30 à 50 élèves se déplacent de Charols vers Cléon d'Andran (source CG 26). Il s'agit d'une réponse plus politique, qu'une offre véritable de services. La proposition découle des moyens financiers du Département. Il n'existe pas de réseaux intercommunaux de « taxis à la demande ».

-2-5-2- les liaisons douces

Les liaisons entre lotissements sont relativement aisées et des aménagements de sécurité ont été réalisés afin de sécuriser la circulation des piétons, des enfants en particulier, à l'approche du groupe scolaire / mairie / salle des fêtes. De nouveaux aménagements piétonniers, le long des routes départementales RD128 et RD183 sont à l'étude.



-2-6- sensibilités et enjeux :

-2-6-1- la préservation des espaces naturels et agricoles :

Les espaces naturels les plus remarquables sur la commune correspondent aux boisements rivulaires du Roubion, mais aussi aux nombreux boisements qui recouvrent les reliefs de la commune. L'enjeu consiste à préserver la diversité des boisements mais surtout à recréer, par les plantations de haies, des corridors écologiques et ainsi des axes d'échange de la faune et de la flore, permettant des successions alternées de boisements, espaces de cultures, haies, milieux humides, ripisylves.

Concernant l'agriculture, activité prédominante sur le territoire communal, le principal enjeu consiste à pérenniser des espaces agricoles cohérents et fonctionnels, afin d'y maintenir une exploitation dynamique (préserver les accès aux parcelles, éviter les enclavements des sièges d'exploitation).

-2-6-2- la préservation des ressources :

L'eau est très présente dans le bassin du Roubion en surface et en souterrain. La masse d'eau, à l'est de Montélimar, est celle de la plaine de la Valdaine sur 20 km de long et 10 de large, qui regroupe alluvions anciennes et récentes du Roubion. L'irrigation est largement assurée par la canalisation venant du Rhône. L'enjeu consiste à préserver cette ressource de façon quantitative et qualitative en respectant des espaces d'écart permettant l'écoulement des ruisseaux et rivières et des abords enherbés, en favorisant une agriculture de développement durable.

-2-6-3- la prise en compte des risques et des nuisances :

Les crues du Roubion et le ruissellement des eaux des bassins versants de la Motte et de Grosse Pierre, en bordure de la RD625 et RD 9, constituent les plus grands risques naturels constatés sur le territoire, et qui pourraient occasionner des dégâts si l'habitat n'était quasiment absent, situation qui doit être maintenue en l'état.

-2-6-4- la préservation des paysages :

Les secteurs les plus sensibles de la commune, d'un point de vue paysager, correspondent à un horizon collineux de proximité, composé des collines de Serre de Griottes, de la Motte et de Serre de Gland. Le tracé du Roubion marque une rupture visuelle avec les grandes plaines des Andrans et de la Valdaine.

Au lointain, la commune est ceinte d'un arc de cercle du nord vers l'Est et constitué des collines de la Pigne (Puy St Martin) au Nord-est, de Saint-Euphémie (Manas) et d'Eson (Pont de Barret) à l'Est Nord, et des montagnes d'Eyzahut et Salettes à l'Est.

L'effort de préservation doit venir de la commune de Charols et des communes limitrophes de premier et deuxième rang. Le Château de Salettes (privé) situé sur la commune de Charols, à l'Est, est très protégé d'une éventuelle vue extérieure, privant la commune d'un point de vision fort.

-2-6-5- les enjeux liés aux déplacements

La commune de Charols bien qu'éloignée, à l'Est de Montélimar, porte bien son patronyme de CARROVOLIS (carrefour), puisqu'elle se trouve au croisement des grands axes nord-sud (itinéraire bis) et Ouest - est. Bien desservie par la route (7 départementales) qui permet aux habitants de se diriger en des temps très faibles vers des lieux situés aux quatre coins de France, soit directement soit vers des sites intermédiaires (gare, Aéroports), Charols est plus isolé en terme de transports publics pour se rendre ne serait-ce qu'à la gare de Montélimar.

Charols est en interne facile de fonctionnement routier et la circulation entre quartiers, en mode doux est possible. Il conviendra de ne pas relâcher l'exigence de desserte sûre et fonctionnelle pour tous les nouveaux projets urbains.

JUSTIFICATION DU PLU/

-1- un PLU pour imaginer CHAROLS demain.

-1-1-motivations :

Depuis près de 35 ans les élus de Charols sont sensibilisés à la gestion de leur territoire. Durant cette période, 9 décisions importantes ont été votées par les Conseils Municipaux successifs de la commune, témoignant ainsi de la vitalité de la commune et de l'attitude prévoyante de ses édiles :

1970 -Plan Sommaire d'urbanisme,
 1978 -Remembrement
 1984 -MARNU (Modalité d'Application du Règlement National d'Urbanisme),
 1991 -Plan d'Occupation des Sols (POS)
 1998 -Révision du POS
 2000 -Modification du POS (établissement d'une liste d'emplacements réservés)
 2004 -Modification du POS (suppression d'un emplacement réservé)
 2005 -Modification du POS (ouverture à l'urbanisation quartier Loche)
 2006 -Révision simplifiée (changement d'affectation, ouverture à l'urbanisation)
 2010 -Plan Local d'Urbanisme

A l'instar de beaucoup de communes de la Drôme, et plus généralement de la moyenne vallée du Rhône, Charols connaît depuis quelques années une **pression foncière soutenue**, qui engendre pour la commune :

- développement démographique,
- nouvelles ressources financières, et en corollaire,
- investissements d'équipements et
- dépenses de fonctionnement,
- risque de perte d'identité villageoise
- dissolution de l'impact patrimonial.

Par ailleurs, les POS successifs, ont laissé la part belle à une urbanisation désordonnée que les dernières équipes municipales ont su corriger peu à peu. L'enjeu est donc de réduire un relatif mitage de bâtis groupés et de rationaliser les investissements par une **pleine utilisation des équipements existants**, par une **densification des constructions**, par une **utilisation des espaces résiduels**.



Forte de sa proximité relative (17 km) de Montélimar, ville centre de plus de 35000 habitants, et faible de sa trop grande proximité de Cléon d'Andran (3 km) bourg intermédiaire de 850 habitants, réceptacle de l'activité de l'arrière-pays, Charols voit ses forces vives se diriger vers Montélimar et consommer à Montélimar ou à Cléon d'Andran.

Enfin, et si les espaces agricoles n'ont pas eu à souffrir réellement d'une consommation excessive par l'urbanisation, les enjeux seront de maintenir ce cap.

Aujourd'hui, compte tenu d'éléments nouveaux de décision (dernier **recensement 2005**, **demandes de logements** en cours, **nouveaux équipements publics** réalisés), les élus s'interrogent sur le devenir de leur commune. S'ils sont ouverts à l'idée de donner les moyens à la commune de croître raisonnablement face à la pression foncière, et sans réserve de bâti intra-muros, ni terrain immédiatement disponible, ils ne veulent pas perdre la maîtrise de cette évolution, ni prendre le risque de déséquilibrer le village en terme de réalités humaines et sociales, économiques, techniques, environnementales et naturellement financières.

Les élus de CHAROLS ont, conformément aux objectifs de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 et de la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003, pris la décision de procéder à une actualisation territoriale et une remise à niveau juridique sous la forme d'un **Plan Local d'Urbanisme**. C'est donc par une décision du Conseil Municipal de CHAROLS du 13 mars 2006, (annexe 1), que pouvoir est donné à Monsieur le Maire d'engager cette procédure.

-1.2- Le plan Local d'Urbanisme :

Elaboré en **concertation** avec les habitants, le PLU a pour vocation de traduire les orientations communales, et de définir le cadre juridique de l'urbanisme de la commune, qui permettra de définir un **développement équilibré** de la commune conformément aux objectifs de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU permettra l'expression d'une **logique de projet** inscrite dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Le **PLU** remplace le POS (plan d'occupation des sols) depuis la loi de Solidarité et renouvellement urbain, dite SRU, du 13 décembre 2000. Il permet une gestion plus opérationnelle pour les élus, propose aux citoyens une lisibilité plus concrète, donne à tous, une vision plus globale, plus riche des territoires.

Le **PLU** exprime le projet urbain de la commune, élaboré à partir du Diagnostic, et développé avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il définit le droit des sols applicable à chaque parcelle, et par quartier, par copropriétés, par zones (zac, entrées de ville, espaces publics).

Le **RAPPORT DE PRESENTATION** est constitué d'un **CONSTAT** de la situation de la commune, d'un **DIAGNOSTIC** avec pour objectif de mettre en exergue les atouts et faiblesses de la commune, en particulier, au regard des prévisions économiques et démographiques et des dispositions juridiques générales définies par les lois et règlements :

- du **Code de l'Urbanisme** (article L.110 du 7 janvier 1983)
- de la **Loi sur l'eau** (3 janvier 1992) à rapprocher du...
- du **Code de l'Environnement** (article L210.1)
- des **Monuments historiques**
- de la loi de **lutte contre les exclusions** (29 juillet 1998)
- de la loi d'**orientation agricole**(articles L111.1/2, L111.3 du code rural).

Les servitudes, les projets d'intérêt général et les prescriptions particulières touchant aux **risques naturels**, à la gestion de l'**eau potable** (DASS), à l'**Environnement**, et toutes remarques, sont sollicités auprès des services de l'Etat à décision du Conseil Municipal d'élaborer un PLU, dans le cadre du « porter à connaissance ».

Il sera suivi d'autres documents tels que le **PLAN D'AMENAGEMENT** et de **DEVELOPPEMENT DURABLE** (PADD) le **règlement** et une **cartographie** en appui visuel.

-2- Le PADD et les orientations d'aménagement :

-2-1-la trame de l'action :

Les élus de la commune de Charols mobilisent leurs énergies à :

- conforter l'activité économique principale (agriculture) dans les meilleures conditions possibles,
- assurer le développement économique sans renoncer à la spécificité rurale,
- ne pas mettre la commune en déséquilibre financier,
- obtenir l'amélioration pour tous du mode de vie sur place.

Ce développement économique passe par l'implantation de quelques activités de services à la personne (infirmières, médecins, coiffeur) ou d'artisans pouvant vivre du marché de la construction. La création de ces activités n'est possible que si le marché commercial local génère de lui-même cette activité. C'est donc le but poursuivi par les élus, d'encourager ce marché pour trouver la bonne échelle de fonctionnement : investissement / retour d'investissement, sans modifier les grands équilibres.

La commune doit rester un territoire maîtrisé, aux capacités d'accueil technique et humaine satisfaisantes, sans atteinte à l'intégrité globale de l'espace agricole ou naturel.

-2-2-les éléments d'influence sur l'action :

La satisfaction du principe évoqué au premier paragraphe passe par le constat de la situation du village dans ses multiples aspects (rapport de présentation) et sa traduction par l'action au travers de grands chapitres développés dans le PADD :

- respect de l'existant ou amélioration au profit de l'intérêt général
- recherche d'un équilibre de la **démographie**, en nombre (palier) dans les âges, les origines sociales, géographiques, socioprofessionnelles, de l'**habitat** dans les formes offertes (village, lotissement, maisons individuelles ; en propriété, en accession ou en location; des **équipements publics** (viaires, de service, de confort)
- respect de l'environnement, densification des formes urbaines pour éviter une consommation d'espace, ouverture aux actions de développement durable, en matière d'énergie en particulier,
- amélioration des liens entre habitants en redéfinissant les zones d'habitat, et en réduisant les distances,
- préservation des espaces agricoles et naturels
- gestion des risques naturels
- requalification des espaces publics,
- aménagement des déplacements

-2-3- Traduction du projet, en zonages :

Le règlement, avec ses documents graphiques, présentant l'ensemble du territoire communal sur un plan à l'échelle du 1 / 5000" et le village sur un plan à l'échelle du 1/ 2000" ainsi que le carnet des emplacements réservés, traduisent réglementairement certains éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'aménagement de la commune.

Les emprises liées aux routes départementales existantes (ou projetées) sont portées sur le document avec leurs limites d'application, calées sur l'extérieur des zones constructibles ou à urbaniser.

La prise en compte des cartes de zones inondables du Département de la Drôme, concernant le Roubion ainsi que la zone de ruissellement a conduit à l'inscription réglementaire de trames spécifiques dans toutes les zones concernées par un risque suivant sa nature et son niveau. Le report direct des aléas sur le zonage peut être à vérifier sur les cartes présentées en annexe du dossier de PLU au regard des échelles des différents documents.

Ont été localisés sur les documents graphiques des **risques d'inondation** (aléa fort) et des risques de ruissellement de versant (aléa faible)

Les emplacements réservés pour des équipements publics sont identifiés ainsi que les espaces boisés classés, un secteur où l'obtention d'un permis de construire est liée à la démolition d'un bâtiment repéré comme , actuellement, bâtiment d'élevage d'une exploitation agricole.

-2-3-1 : les zones urbaines (U) :

Ces zones sont des secteurs à caractère urbain, pouvant accueillir des constructions nouvelles, desservis par des équipements publics de capacités suffisantes (alimentations en eau potable, en électricité, assainissement collectif).

Elles intègrent le centre bourg et la place du champ de Mars (UA), le premier cercle d'habitations (UC) autour, le stade, les secteurs de lotissements de villas individuels bénéficiant des équipements publics, y compris l'assainissement (UP) qui constituent la deuxième couronne autour du centre bourg , et le hameau de Carrerron et le quartier de La Motte du Couchant au sud, avec assainissement autonome (UPa).

Ces zones U, ainsi définies, représentent **51.5 ha** soit un peu plus de 7% de la surface totale de la commune. (Tableau comparatif au § 2.6.5)

-2-3-1-1 : la zone UA :

Il s'agit du périmètre du village historique, au bâti très dense, implanté en limite de parcelle et/ou à l'alignement, ancien et caractérisé par des volumes importants d'aspect traditionnel (R+1 ou 2). La surface de cette zone est de **2.63 ha**, soit 0.36% de la surface totale de la commune (tableau comparatif au § 2.6.5). Aucune parcelle ne reste disponible à une nouvelle construction.

-2-3-1-2 : la zone UC :

Elle englobe un premier demi-cercle autour du noyau urbain qui s'appuie sur un habitat urbanisé discontinu et destiné pour ses terrains disponibles, à un habitat moins dense. Ce périmètre, destiné à devenir un espace intermédiaire entre le centre bourg (très dense) et la zone UP (lotissements peu denses) permettrait la possibilité d'implanter, au nord-ouest, un lotissement complété de quelques logements sociaux et au sud un lotissement, pour un espace plus restreint.

La zone UC a une surface totale de **7.83 ha**, soit 1.71 % de la surface totale de la commune.

-2-3-1-3 : la zone UP :

Cette zone est consacrée aux **groupements de villas individuelles, entièrement équipés** des réseaux publics, y compris avec l'assainissement raccordé. Elle constitue un deuxième cercle autour du centre-bourg, avec un prolongement jusqu'au versant nord du quartier de la Motte, avec une densité variable suivant les années de réalisation et leur POS correspondant.

Une bande limitrophe, au sud de la zone, a été jugée de nature à supporter ce classement en raison de la présence de bâtis existants sur 3 des 4 parcelles, de la présence des réseaux nécessaires, de la volonté communale d'urbaniser (équipements communaux) à terme la parcelle située au nord et créant au final un ensemble continu d'urbanisation, enfin de bénéficier d'un lien avec la zone UP importante du quartier Loche, à l'est.

La zone UPa correspond à une zone pavillonnaire pour laquelle a été autorisé en son temps, un **assainissement autonome** (ex. zone NB). Elle est située sur le versant sud du quartier de la Motte.

-2-3-2 : les zones à urbaniser AU:

L'un des objectifs du PLU est de permettre le développement progressif et maîtrisé de l'urbanisation de la commune, concomitamment aux extensions ou renforcements de réseaux.

-2.3.2.1 Les zones AU :

Non constructibles au regard du PLU, peu ou non équipées, leur urbanisation est envisageable sous réserves d'une modification ou révision du PLU, de l'installation des réseaux publics en limite de propriétés et de la capacité des équipements publics, du respect des marges de recul en matière de construction (voir cartographie) de part et d'autre du RD9.

La zone AU, est représentée par :

- un ensemble de parcelles, situé au sud et à l'est du centre-bourg, en quart de cercle, du versant est de la colline de la Motte à la route RD6 vers Pont de Barret. Elle englobe, en particulier, une parcelle située entre la RD128 et le chemin communal en direction du Château de Salettes, anciennement bâtiments d'élevages désaffectés et détruits, après la modification de 2005.

Ces urbanisations seront réalisées à l'occasion d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec le règlement et les Orientations d'aménagement (fonctionnement des voiries, et intégration paysagère en particulier, type d'habitat, commerces et services, espaces collectifs).

En situation «virtuelle» de satisfaire ces critères, pour la totalité de la zone (8.50ha), la zone AU pourrait permettre la construction, sur la base d'un COS à 0.35, d'un coefficient de voirie de 15% et d'un coefficient d'habitants de 2.2, d'accueillir à terme une **population supplémentaire de 245 habitants**.

Zone	n° parcelles	quartier	Surface en ha	Potentiel nombre de logements	Potentiel Maxi (x 2.2) nombre d'habitants
AU	51.52 (partiel)	aiguette	4.45	58	128
	56.57	maronne	2.24	29	64
		Les blaches	1.81	24	53
Total AU			8.50	111	245

-2.3.2.2 La zone AUa

Elle correspond à une zone destinée à une urbanisation sous forme d'**opérations d'ensemble** à vocation dominante d'habitat dès approbation de la révision de ce PLU, sous réserve de capacité suffisante des équipements publics, présents en limite de la parcelle. L'unique parcelle de près de 33 000 m² environ est située entre le chemin communal (vers Salettes) et la route de Grignan à Cléon d'Andran. Non limitrophe du RD9, cette parcelle n'est pas concernée par une éventuelle marge de recul. La zone AUa, constructible à l'approbation du PLU, permettra une possibilité de 102 logements et 184 habitants.

-2-3-3 : les zones agricoles A :

Le zonage général préserve l'espace agricole et le caractère rural de la commune. **Les zones A** correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

La zone A définie, représente 468 ha, soit 64 % des 731 ha de la commune. C'est la zone la plus étendue de la commune. (Tableau comparatif au § 2.6.5).

-2-3-4 : les zones naturelles N :

Les zones N comprennent des espaces contraints par des risques naturels identifiés lors de l'état initial de l'environnement (zones remarquables, d'intérêt écologique). Des bâtiments peuvent exister dans ces espaces, notamment à vocation d'habitation pour lesquels des aménagements seront autorisés, sans atteinte aux sols, aux sites, aux milieux naturels et aux paysages. L'ensemble des Espaces boisés et des éléments remarquables du paysage y sont localisés.

La zone N est la deuxième surface de la commune (183.7 ha) soit 25.14 % de l'ensemble. Cette zone intègre les zones inondables (57.8 ha et 7.92%) et de carrières de 5.8 ha et 0.80 % du total (tableau comparatif au § 2.6.5)

-2-3-5- emplacements réservés :

Réf	désignation	Au profit	échelle	Parcelles et surface approximative
R1	espaces publics, sur parcelle 31 attenant à la place du champ de Mars	Charols	1/2000"	460 M ²
R2	Aménagement carrefour D9 / Chemin de Loche	Charols	1/2000"	500 m ²
R3	Itinéraires piétonniers	Charols	1/2000"	Entre Champ de Mars et les lotissements, le long du stade (parcelle 1), orientation sud / nord, et continuité le long de la parcelle -sur parcelle 245 (maison de retraite) -Du futur lotissement vers mairie / école, sur VC de Charols au château de Salettes, le long des parcelles 224, 51, 52

-2-3-6- les espaces boisés classés du paysage :

quartier	situation	surface
Vintabrin	Nord-est, en limite puy saint martin	
Abeillons, Planes, Le Pont	Ripisylve de la rive droite du Roubion, de la limite de Pont-de-Barret (est) à Planes (centre ouest)	
L'Aiguette nord, courbe du VC6, Chabois	Ripisylve de la rive gauche du Roubion de la limite de Pont-de-Barret vers l'ouest	
Colline de La Motte	Versant nord, versant sud est	
La motte sud	Versant sud ouest	
Serre de gland	La colline	
Fossé de Morgon	Ripisylve de chaque rive	

-2-3-7- Les sites archéologiques :

AGE MESOLITHIQUE : pléistocène supérieur de -80 000 à - 8 000 / **AGE NEOLITHIQUE** : holocène à partir de -8 000 / **AGE DE FER** : holocène, à partir de - 8 000 / **AGE DE BRONZE** : holocène, à partir de - 8 000 / **PROTOHISTOIRE** : entre préhistoire (avant 5 000 av. JC) et l'histoire (4000 av. JC) / **GALLO-ROMAIN** : 58_51 av JC, à l'avènement de Clovis (481) / **MOYEN-AGE** : période s'étendant de la fin du IV^e siècle, à la fin du XV^e siècle (Définitions dictionnaire Flammarion)



Les entités archéologiques répertoriées, issues de la Carte archéologique nationale (IGN scan 25 et BD carto de juin 2006), élaborée par le service régional de l'archéologie de la DRAC Rhône-Alpes (Direction Régionale des Affaires Culturelles), sont au nombre de 13, du mésolithique au moyen-âge:

N°	SITUATION	CARACTERISTIQUES	PERIODE
1	Chemin de Gontandin	voie	Gallo romain
2	Planas	villa	Gallo-romain
3	Griotte	occupation	Gallo-romain
4	Les abeillons, Faysses	occupations	Néolithique, Gallo-romain, Moyen-Âge
5	Griotte	habitat et occupation	Gallo-romain Moyen-âge
6	La Motte	motte castrale parcellaire ? terrasse ?	Moyen-âge indéterminée
7	Château de Salettes	Maison forte	Moyen-âge / époque moderne
8	La Boutarine	occupations	Protohistoire, âge du fer, époque historique
9	Bourg	Remplois, Eglise, coffre funéraire, enceinte	Gallo-romain Moyen-âge
10	Ventebrun	Villa	Gallo-romain
11	Plan	occupation	néolithique
12	Serre de Gland	occupations	Mésolithique, néolithique
13	Le Grand Bois	occupations	Néolithique, âge du bronze, gallo-romain, Moyen-Âge
	Non localisé, route de Manas	sépulture	indéterminée

Département de la Drôme

Commune de
CHAROLS

Plan Local d'Urbanisme

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2
Château de Salettes

2. – NOTICE DE PRESENTATION DE L'OPERATION



Château & Co SCI

Château de Salettes
Route du Château, 1205
26450 CHAROLS
N° SIRET : 524 638 004 00019



Charols



Drôme

Commune de Charols – 26450

Révision simplifiée du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

Projet d'hébergement touristique au Château de Salettes



1 - Présentation du Château de Salettes

Le Château de Salettes se situe sur le territoire de la commune de Charols à 1km du centre du village. Le Château date du début du XVI^e siècle. Il s'agit d'une maison seigneuriale ayant appartenu à différentes familles de la Drôme au fil des siècles. Le château se trouvait au centre d'un vaste domaine agricole et forestier dont il assurait l'exploitation.

Ce bâtiment historique non classé est constitué de 3 niveaux d'environ 400m² chacun et est garni de deux tours de défense rondes, l'une garnie de créneaux, l'autre d'un toit pointu en ardoises.

Selon Hervé-François Orband, historien-médiéviste archéologue spécialisé dans le bâti, ses origines sont plus anciennes encore puisque le château a été construit autour d'une tour carrée remontant au Moyen-âge. Cette tour est aujourd'hui intégrée au centre du bâtiment. Certaines de ses arrêtes sont encore visibles.

D'après certains, le château porterait le nom de Salettes, le village voisin au sud de Charols, car les pierres avec lesquelles il fut construit en l'an 1500 proviendraient des ruines d'un château du Moyen-âge sur cette commune, mais rien n'est toutefois moins sûr.



Les territoires des communes de Charols et de Salettes étaient administrées jusqu'au XVII^e siècle par les Hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem dont la commanderie se situait à Poët Laval. Cet état de fait ainsi que la présence, sur le site du château, d'un bénitier marqué à la croix de Malte et de trois chapiteaux de colonnes d'église font soupçonner Hervé-François Orband qu'il existait à l'époque un lien entre le Château de Salettes et l'Ordre de Saint-Jean de Jérusalem.

Quoi qu'il en soit, l'architecture du Château a évolué au cours de ses 500 ans d'existence, notamment suite à de grandes transformations au XIX^e siècle, lesquelles se sont notamment traduites par le déplacement des corps de fermes qui se situaient à l'origine devant le Château au sud vers le nord du bâtiment où elles la ferme se trouve aujourd'hui. Les fondations de l'ancienne ferme sont encore visibles. Certaines de leurs voûtes en pierre ont pu être conservées et consolidées.

Au cours du XX^e siècle, la ferme et les terres qui entouraient le Château furent vendues, le Château de Salettes ne conservant qu'un rôle de résidence individuelle sans rapport avec son activité d'antan. Le bâtiment et le parc n'avaient presque plus été entretenus au cours des cent dernières années.

2 - Présentation du projet hôtelier

2.1 – La rénovation

Robin Leyssens et Dominique Berger ont constitué la Société Civile Immobilière (SCI) Château & Co à Charols en août 2010 afin de permettre à celle-ci d'acheter le Château de Salettes le 16/09/2010 aux héritiers de Mr et Mme Richard, ses derniers occupants décédés.

Dès après son acquisition, Château & Co SCI a entrepris de restaurer intégralement le bâtiment et son parc dans l'objectif de l'exploiter en tant qu'hôtel de charme et lui redonner ainsi sa vocation d'accueil d'un grand nombre d'occupants et de poumon économique de la commune de Charols.

La restauration porte sur l'ensemble du Château et de son parc de 5ha dans le plein respect du caractère historique du bâtiment et sans modifier son aspect extérieur. La rénovation ne porte pas atteinte, ni à la structure, ni à l'enveloppe du bâtiment et ne nécessitent donc pas de permis d'urbanisme. Une déclaration préalable de travaux a toutefois été introduite pour la construction d'une piscine et de remises enterrées sur laquelle la Mairie de Charols a marqué accord.

Conformément aux recommandations de l'historien-médiéviste consulté, les travaux se font dans le respect complet du caractère historique du bâtiment et du travail de la pierre. Un ingénieur spécialisé en bâtiments historiques de la région a également été consulté pour certains points délicats. Les travaux de gros œuvres sont réalisés par une équipe de maçons encadrés par un tailleur de pierre de la Drôme. Tous les travaux techniques ont été confiés à des entreprises des villages avoisinants, certaines établies dans le village de Charols-même.



L'ampleur exacte des travaux dépendra de la possibilité ou non de changer la destination de l'immeuble aujourd'hui classé en habitation à celle d'hébergement touristique, ainsi que de la reconnaissance éventuelle par la Mairie de Charols de son caractère d'Etablissement Recevant du Public (ERP). Si ces hypothèses sont satisfaites, l'ensemble de l'ouvrage représentera un investissement de près de 3 millions d'euros sur le territoire de la commune de Charols.

2.2 – Le projet hôtelier

Dominique Berger et Robin Leyssens ont l'intention d'ouvrir le bâtiment en chambres d'hôtes dès l'achèvement du rez-de-chaussée et du premier étage à la fin du printemps 2012. Conformément à la législation, cette exploitation sera limitée à la location de cinq chambres et à l'offre de repas aux seuls occupants de ces chambres. Une telle limitation ne correspond ni à la vocation du bâtiment au cours de

ses cinq siècles d'existence, ni à sa superficie de 1200 m² habitables, ni aux impératifs financiers du projet compte tenu de l'importance coût des travaux de restauration.

L'ambition des exploitants est donc de pouvoir obtenir, dès le début de 2013, les autorisations nécessaires pour exploiter le Château de Salettes en hôtel de charme de haut de gamme et justifier ainsi la restauration du 2^e étage et des combles sous toiture. Nonobstant leur souhait de pouvoir exploiter le Château en hôtel-restaurant, Dominique et Robin souhaitent réserver à leur clientèle l'accueil chaleureux et personnalisé qui font le succès des chambres d'hôtes de la région.

Après rénovation des deux derniers niveaux, le château offrira 16 chambres, dont 4 suites, pour un total de 40 lits. Une des chambres sera occupée par les exploitants, limitant à 15 le nombre de chambres effectivement ouvertes à la location.

Afin de profiter des synergies entre les activités d'hôtellerie et de restauration, l'objectif est également d'ouvrir un restaurant dont la capacité devrait atteindre 80 couverts environ.

La décoration de l'établissement sera soignée. L'hôtel visera une clientèle d'assez haut de gamme, recherchant le calme ainsi que le caractère et le charme d'un bâtiment historique. S'agissant du restaurant, la carte tentera d'attirer tant la clientèle locale ou d'affaires pour le déjeuner qu'une clientèle familiale ou plus gastronomique le soir. La principale ambition de Dominique et Robin est d'offrir à tous un service d'un excellent rapport qualité-prix dans un lieu et un site exceptionnel en Drôme provençale.



L'hôtel et le restaurant ont pour vocation à rester ouverts tout au long de l'année. Une fermeture à la pointe de l'hiver n'est toutefois pas exclue et dépendra des conditions de rentabilisation de l'activité.

Comme indiqué, les travaux de restauration du château se font dans le parfait respect du caractère historique du bâtiment, privilégiant les matériaux nobles et régionaux. L'accent est également mis sur la préservation de l'environnement, les techniques à basse émission de CO₂ étant privilégiées :

- Menuiserie : Double vitrage super-isolant en bois durable PEFC
- Chauffage/Climatisation : Génération d'énergie par pompe à chaleur, Diffusion par planchers chauffants-réfrigérants
- Ventilation : VMC aux meilleures normes
- Electricité : Eclairage 100% basse consommation (led)
- Assainissement : Micro-station d'épuration autonome au plus haut des normes environnementales.



La combinaison de ces techniques devrait permettre au Château de Salettes d'être le bâtiment historique disposant du meilleur rendement énergétique de France.

La sécurité et l'accessibilité du bâtiment sont, depuis le début des travaux, au centre des préoccupations afin de permettre la qualification du Château en ERP. Le Bureau Veritas encadre l'ensemble du projet depuis sa conception. Des contacts réguliers sont entretenus avec la SDIS de Valence pour les questions de sécurité incendie, ainsi qu'avec la DDT s'agissant des questions d'urbanisme ou d'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées.

S'agissant de ce dernier point, le bâtiment disposera d'un ascenseur. Le Château de Salettes devrait même être le tout premier bâtiment historique de France à respecter intégralement la législation très sévère relative à l'accessibilité puisque tous les services de l'hôtel et du restaurant, sans exception, seront accessibles aux personnes moins valides.



Outre une salle de restaurant, l'hôtel offrira une salle de banquets ou de séminaires, un bar, un centre de soin/spa, une piscine extérieure, un parking et un garage privés, ainsi que différents jeux pour les enfants.

Une esplanade de 500m² environ a été réalisée devant le Château afin de pouvoir y installer une tente et y organiser des réceptions de mariage ou certaines manifestations culturelles en accord avec la Mairie de Charols.

Afin d'encourager les réservations, surtout au lancement de l'activité, l'intention des exploitants est d'intégrer un réseau de distribution hôtelière (Château-Hôtel Collection, Relais & Château, etc.) sans pour autant qu'un choix soit aujourd'hui arrêté.

3 - Intérêt du projet pour la commune de Charols et ses habitants

L'intérêt de permettre la transformation du Château de Salettes en hôtel-restaurant et son ouverture au public présentent plusieurs avantages pour la commune de Charols et ses habitants. Cet intérêt se marque sur tant sur le plan économique, que sur le plan social ou culturel.

3.1 – Intérêt économique

Comme indiqué, la restauration intégrale du Château de Salettes et son ouverture en ERP représente un budget de l'ordre de 3 millions d'euros, ce qui constitue un investissement important sur le territoire de Charols, d'autant plus appréciable qu'il s'inscrit dans un contexte économique et financier particulièrement difficile.

Le chantier occupe plusieurs entreprises de la région, dont certaines sont établies dans le village de Charols. Depuis son lancement en septembre 2010, le chantier offre chaque semaine aux entreprises régionales entre 5 et 15 emplois à temps plein. L'absence d'autorisation de changer la destination de l'immeuble se traduirait par la réduction de 40% des surfaces habitables rénovées et une baisse comparable du nombre d'emplois créés.



En phase d'exploitation hôtelière, les 40 lits et les 80 couverts du restaurant créeront 11 emplois à temps plein sans compter les travaux de sous-traitance comme l'entretien du bâtiment et de son mobilier ou les services de nettoyage et de repassage.

Les exploitants souhaitent privilégier l'emploi local de même qu'ils mettront l'accent sur les productions agricoles régionales dans la constitution de la carte et de la cave du restaurant.

Outre l'activité hôtelière journalière, l'établissement offrira l'organisation de séminaires, de mariage ou d'autres manifestations qui pourront augmenter ponctuellement le nombre d'emplois locaux créés.

Il convient de noter que le positionnement commercial du futur établissement n'entrera pas en concurrence avec les établissements aujourd'hui établis sur le territoire de la commune de Charols ou des villages avoisinants. Le Château de Salettes visera en effet une clientèle différente de ces établissements, et notamment de celle de l'Hôtel des Voyageurs au centre du village de Charols. Dans ce cas particulier, des synergies entre les deux établissements paraissent au contraire évidentes puisque la capacité de l'Hôtel des Voyageurs offrira au Château de Salettes une capacité de réserve très utile pour l'accueil de séminaires d'entreprises dépassant les 16 chambres du Château.

3.2 – Intérêt social

Outre le nombre d'emplois créés, l'exploitation du Château en hôtel-restaurant complètera utilement l'offre de services aux habitants de Charols puisque cette offre d'accueil de charme de moyenne capacité n'est pas présente sur le territoire de la commune. Bien qu'il vise une clientèle d'une gamme supérieure à celle des établissements déjà implantés à Charols, les exploitants mettront un point d'honneur à offrir des menus capables d'attirer la clientèle locale pour les déjeuners ainsi que pour des dîners familiaux.

Comme indiqué, le bâtiment sera un des premiers bâtiments historiques de France à respecter le prescrit particulièrement sévère de la législation sur l'accessibilité, permettant ainsi aux personnes moins valides de la région de profiter eux aussi d'un site exceptionnel. Le Château offrira aussi une destination de promenade idéale aux plus anciens du village ou aux pensionnaires de sa maison de retraite.

Une piscine adaptée est en cours de construction. Elle sera accessible aux clients de l'hôtel et du restaurant.



L'établissement offrira également un centre de soins et de spa dans une de ses anciennes caves voûtées.



Dominique Berger et Robin Leyssens souhaiteront associer étroitement l'exploitation du Château de Salettes à la vie communale en y accueillant sa population à l'occasion d'événements ponctuels qui seront proposés à la Mairie comme certaines expositions ou foires de produits régionaux par exemple.

Outre ses emplois permanents, les exploitants espèrent pouvoir offrir des travaux d'étudiants aux jeunes du village tant pour l'exploitation quotidienne du château que lors de ces événements plus exceptionnels.

3.3 – Intérêt culturel

Bien que non classé à la liste des Monuments Historiques, le Château de Salettes constitue un des bâtiments remarquables de la commune de Charols, sa construction remontant vers l'an 1500 et ses origines bien avant encore.



Sa restauration, dans le plein respect des origines du bâtiment et des techniques de l'époque (travail à la chaux et de la pierre taillée) constitue un investissement culturel appréciable pour Charols. L'ouverture au public du Château permettrait aux familles du village et de l'ensemble de la région de profiter de ce bâtiment et de ce site exceptionnel.

Des archives documentaires et graphiques du Château seront mises en valeur dans la décoration des réceptions et des chambres. Ils permettront au public de goûter à l'histoire du bâtiment et de son village.

Sur le plan culturel encore, Dominique Berger et Robin Leyssens espèrent pouvoir s'associer avec une ou plusieurs galeries d'art contemporain pour décorer les pièces de réception du château.

Ils ont également l'intention de pouvoir y accueillir des groupes régionaux de musique ou de chants classiques lors de concerts au Château auxquels les habitants du village seront bien sûr invités.



4 - Contacts

Robert-Olivier (Robin) Leyssens
Associé-Gérant
Château & Co SCI
E-mail : robin.leyssens@gdfsuez.com

Dominique Berger
Associé-Gérant
Château & Co SCI
E-mail : dominique.berger@zenithoptimedia.be

-2-3-8 : récapitulatif des surfaces par zonage (2008):

Zones	Surface totale (ha) zone	% Surf. totale commune	Surface de construction (potentiel)	% surface dispo par zone	% surface dispo sur total (731)
A	468.37	64.07	-	-	-
AU	12.56	1.72	8.50	67.68	1.16
AUa	3.00	0.41	2.85	95.00	0.39
Total de la zone A	483.94	66.20	11.35	2.35	1.55
UA	2.63	0.36	-	-	-
UC	7.83	1.71	2.64	33.72	0.36
UP	34.05	4.66	7.56	22.20	1.03
UPa	6.52	0.89	-	-	-
Total de la zone U	51.05*	6.98	9.50	18.61	1.39
N	120.02	16.42	-	-	-
N (inondable)	57.87	7.92	-	-	-
Nc (carrières)	5.81	0.80	-	-	-
Total de la zone N	183.71	25.14	-	-	-
GRAND TOTAL	718.70	98.32 %	20.85	2.91%	2.85
EBC espace boisé classé **	11.62				
Site archéologique**	7.22				
Emplacements réservés**	0.20				
Solde multi zones	19.04**	1.68 %			

* A peine 7% de la commune sont actuellement construits ou constructibles, dont encore 9.50% à réaliser. Cette zone dispose, de plus, de 12.5 ha de zones AU et à terme de 3 ha de zone AUa, soit une augmentation de près de 2.9%, mais seulement de 2% de la surface totale de la commune.

-2-3-9-capacités à construire non utilisées, et répartition par zone:

zone	N° parcelles	quartier	Surface en ha	Potentiel nombre de Logements	Potentiel maxi Nombre d'habitants
UA	-	Centre Bourg	-	-	-
UC	51		0.40	7 (2.2)	15
	45.48	patis	1.01	14 (2.2)	31
	19	patis	0.41	2 (2.2)	4
	22	patis	0.26	2 (2.2)	5
total UC			2.08	27	55
total AUa	50.52 (partiel)	maronne, blaches, aiguette	3.30	75 (1.7)	128
UP	61		0.52	13 (2.2)	28
	30-31	Chabois	0.69	17 (2.2)	37
	208	Deffre	0.59	37 (2.2)	81
	151.152.157.238.239	Loche	1.23	30 (2.2)	66
	53		0.34	8 (2.2)	18
total UP			3.37	105 (2.19)	230

Les surfaces, réglementairement constructibles, mais indisponibles, faute de volonté des propriétaires, correspondent à un total de 2.08 ha pour la zone UC ; de 3.37 ha pour la zone UP. Ces surfaces, sur la base d'un coefficient d'occupation des sols variant de 0.35 à 0.50 et sur un coefficient de population, de 2 à 2.2, pourraient peut-être (calcul aléatoire) permettre, au maximum, l'accueil de 306 personnes nouvelles.

-2-3-10 : capacité de la station d'épuration :

La station d'épuration prévue originellement pour 500 équivalents / habitant est aujourd'hui utilisée par 393 équivalents / habitant (voir § 6.2.5 du rapport de présentation).

	Equivalents / habitant
Situation juillet 2008	359
Zone UC	55
Zone AUa	128
total	542

La commune devra rester attentive à la réserve de capacité de la STEP avant toute urbanisation future, par modification ou révision.

-2-4- présentation du règlement : Il se décompose en 5 titres :

- titre I : dispositions générales
- titre II : dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)
- titre IV : dispositions applicables à la zone agricole (A)
- titre V : dispositions applicables aux zones naturelles (N)

-2-4-1-section 1 :

La section 1 définit la «nature de L'occupation des sols » et plus précisément avec l'article 1, les occupations et utilisations des sols interdites ; et avec l'article 2, celles admises sous conditions. Il est à noter que les constructions qui ne sont ni interdites au N1, ni abordées au N2 avec conditions, sont réputées autorisées.

La volonté communale qui se traduit par l'expression du règlement est bien de resserrer l'urbanisation du village, en terme de densité afin, entre autre, d'amortir au mieux les équipements communaux et restreindre la consommation d'espaces, en particulier à vocation agricole.

-2-4-1-1-La zone U :

Elle est dite «équipée», et donc à vocation de construction. Les interdits sont ceux des affouillements et des exhaussements (sauf si...), des terrains de camping, des résidences mobiles de loisirs ou foraines, des dépôts de véhicules ; des constructions et installations nécessaires à de nouvelles activités agricoles, nécessaires à l'industrie et aux entrepôts ; les parcs de loisirs ouverts au public, les pylônes, éoliennes, les installations classées soumises à autorisation sauf pour la protection de l'environnement. Les autorisations sont possibles pour des installations d'énergies renouvelables et / ou source d'économie sous réserve d'une pleine intégration au site.

-La zone UA : est la partie urbaine du Centre Bourg. Le règlement a volonté de préserver l'existant, et en particulier les représentations patrimoniales ou historiques, les hauteurs et volumes propres à la Drôme Provençale.. Cette zone peut recevoir des affectations ou constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et services, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et l'environnement. Les annexes d'habitation sont limitées à 30 m² de la SHOB et sous conditions de hauteur.

-La zone UC : est celle de la première demie couronne (sur la partie sud) d'urbanisation autour du Centre Bourg. L'habitat y est moins dense, en ordre discontinu et alterne en son sein, logements, commerces, services, bureaux. Le règlement traduit une volonté mesurée, d'améliorer la densité de cette zone, forte de ses équipements, pour tendre à terme à étendre l'effet « centre-bourg », en terme de cohérence. Elle intègre les équipements publics (mairie, salle des fêtes, écoles, stade,) et privés (maison de retraite) bâtis.

-La zone UP : il s'agit de la deuxième demie couronne autour du Centre Bourg (au sud). Elle regroupe l'ensemble du bâti pavillonnaire très fortement construit (à quelques rares exceptions). La volonté communale traduit avec le règlement, sa volonté d'élargir à «petites doses» le périmètre du village groupé, en diminuant, en particulier, ses obligations pour construire, en terme de surfaces minimales. Une zone UPa, entérine les quelques surfaces restreintes construites avec un assainissement autonome. Nombre de ces anciennes parcelles classées antérieurement NB ont été raccordés au réseau public. La commune vise à poursuivre cette action.

-2-4-1-2-La zone AU :

La volonté municipale est de permettre, sous conditions d'équipements publics et de modification du document d'urbanisme, un développement cohérent et suffisamment réfléchi de ces parcelles dites «naturelles» pour limiter la pression des intervenants (vendeurs, promoteurs, acheteurs), l'organisation du contenu de ce développement (sociologie). La zone regroupe des parcelles à l'est du centre-bourg, à l'exception d'une parcelle actuellement isolée et appelée à être classée en zone AUa (extraite de la parcelle 51, voir orientation d'aménagement)) au milieu d'une zone totalement urbanisée.

-La zone AUa : est destinée à une urbanisation immédiate sous forme d'opération d'ensemble à vocation majoritaire d'habitat, et ce conformément aux orientations d'aménagement. Les équipements publics, en limite de propriété, par leurs capacités, permettront un bon fonctionnement des projets compatibles. Compte tenu de la «cible sociologique», le règlement et les orientations d'aménagement exigeantes, visent à favoriser une réalisation de très bonne qualité, en particulier sur le mode déplacement doux.

-2-4-1-3-La zone A :

La volonté communale est bien de préserver «l'outil de travail » de l'agriculture, conformément à sa vocation économique principale, et ce dans le respect de l'environnement et l'exigence de préserver les espaces. Cette zone est exclusivement réservée à l'exploitation agricole. Leurs extensions pour cet usage ont été précisées. L'application de l'article L123.3.1 relatif au changement d'affectation de bâtiments originellement d'usage agricole, mais sans lien, ni utilité avec cette activité, a pu être mis en œuvre après enquête et avis de l'administration.

La zone A garde au sud de la commune une partie inondable par ruissellement avec les réserves en matière de construction, y compris agricole, définie par l'article 3.8 des Dispositions Générales.

-2-4-1-4-La zone N :

Zone naturelle, protégée en raison de la qualité de ses sites, milieux naturels, de sa biodiversité écologique de grande qualité. Essentiellement en ripisylve du Roubion, rivière protégée pour son caractère naturel (absence d'équipements de gestion du débit), cette zone rentre pour partie, sous la protection réglementée de NATURA 2000 d'une ZNIEFF de type 1 et 2.

Cette zone N est localement exposée à des risques d'inondation (aléa fort) et identifiée par une trame spécifique, au document d'urbanisme et rentre dans l'application de l'article 3.8 des dispositions générales du règlement.

Cette zone accueille à l'est de la commune, une carrière dont le périmètre est défini par une trame spécifique, et les contraintes, en particulier eu égard à son environnement, par le règlement.

-2-4-2-section 2

Les articles 4 à 13 de la section 2 établissent «les conditions de l'occupation des sols», avec quelques dérogations concernant en particulier les ouvrages publics, d'intérêt général.

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toutes les constructions à usage d'habitation. De même, le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire s'il est présent et techniquement possible en gravitaire. A défaut, un collecteur, un système autonome conforme à la législation en vigueur sera autorisé suivant les conditions définies par la législation et le règlement intercommunal.

Une harmonie créée par le respect de l'existant et la cohérence des volumes et des hauteurs a été recherchée, de manière adaptée aux différentes zones. Un souhait de relativement contraindre les usagers de nouvelles constructions à terminer les finitions et abords a été affirmé par le règlement. De même, une notion de «vélum» a été introduite pour ne pas constater de constructions nuisant à la qualité de la vue dégagée que l'on a, en particulier, en arrivant par le sud.

En terme d'aspect extérieur, une simplicité a été prônée, pour s'épargner des constructions de style prétendument local comme provençal. Par contre, ont été autorisées des constructions intégrant l'usage des énergies renouvelables et économes sous réserve de leur bonne intégration environnementale.

Les clôtures ont été limitées à 1.80m en zone UA et UC ; à 1.50 m, muret de 0.50m compris, en zones UP, AU, AUa. Leur doublement de haies «bocagères» d'essences locales, a été clairement défini. De même, les hauteurs de mats, pylônes, antennes, éoliennes ont été limités à 12 m, sauf en UA, où ils sont interdits.

Les règles de stationnement sont celles de la réglementation du code de l'urbanisme.

-2-4-3-section 3 :

Les «possibilités maximales d'occupation des sols» sont hiérarchisées suivant les principes de densité, évoqués en section2

ZONES	COS
UA	Non réglementé
UC	0.35
UP	0.35 pour les habitations
UP	0.60 pour les petits collectifs
AU	Sans objet
AUa	0.35

(+ 20%en cas de logement social –article L127.1)

-2-5-incidences du projet sur l'environnement, la préservation et la mise en valeur :

-2-5-1-superficie des zones :

Ce tableau représente l'évolution des zones de 1991, 1998 et 2008.

zones	Surfaces ha 1991	Surfaces ha 1998	Surfaces ha 2005
Urbaines	13.8	14.0	15.4
A urbaniser	7.0	13.5	15.4
Habitat diffus NB / UPa	15.2	12.0	12.0
Total U+N	35.0	39.5	42.8
Zones Naturelle NC / A	564.3	556.5	552.85
Zone protégée ND / N	130.7	135.0	135.35
Total NC+ND= (SAU)	694.7	691.5	688.20
TOTAL	731.0	731.0	731.0

L'espace classé A (agricole) représente aujourd'hui 75.63 % du territoire communal. Il en représentait 77.20% en 1991, et 76.20 % en 1998, soit une perte de surface de 11.5 ha, soit 1.57% en 17 années. Il s'agit d'une réduction de territoire de 7.8 ha de 1991 à 1998, et de 3.7 ha, (moins de la moitié) de 1998 à 2008.

A contrario, la zone naturelle a repris 4.3 ha en 1998, et elle est restée stable depuis.

La zone urbaine a progressé de 4.5 ha de 1991 à 1998, de 3.3 ha de 1998 à 2008. L'on constate ainsi une modération communale d'expansion de surfaces urbanisées ou à urbaniser. Ce fait démontre une prise de conscience d'autant plus ferme que le marché immobilier a été jusque là très puissant.

-2-5-2- incidences, préservation, et mise en valeur :

Tirillée entre une ville moyenne (Montélimar) et un bourg important (Cléon d'Andran), sans possibilité actuelle de se rendre concurrentielle, CHAROLS reste portée économiquement par son agriculture, par sa maison de retraite qui servira d'appui à une politique sociologique tournée vers les + de 60 ans et par sa démographie en forte évolution attirée par une forme de vie simple au cœur d'un site environnemental très agréable. La commune n'a pas échappé à un relatif urbain prenant plus en compte la faible valeur des terrains que l'évolution récente des coûts énergétiques.

Le risque d'inondation du Roubion, même pris en compte avec sérieux, reste une préoccupation maîtrisée pour la commune.

La préservation de la qualité du paysage constitue un enjeu contrôlable par la commune, au moins par son urbanisation réfléchie.

-2-5-3-objectifs du projet d'aménagement et de développement

durable :

Les objectifs du PADD, abordés au § 2-5, ont été définis dans le cadre de la révision du PLU. Ils concernent :

- recherche d'un équilibre de vie, au travers des âges, des sexes, des origines sociales, de l'habitat proposé, des activités économiques, des équipements publics, des soins, etc.
- une ambition territoriale et formes urbaines, recherchées par la densité, la diminution des distances d'éloignement, le renforcement de la centralité, pour satisfaire à un resserrement d'une population de village.
- préserver les espaces agricoles et naturels et respecter les prescriptions réglementaires,
- conforter le développement de la commune, par un développement démographique choisi.
- organiser l'urbanisation
- faciliter les déplacements
- rechercher le retour d'investissement des équipements publics
- définir une méthodologie de communication visant à resserrer les liens et valoriser l'image du village.
- respecter l'application des servitudes

-2-5-4- les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

-2-5-4-1-sur la gestion des risques naturels :

Eviter l'aggravation des risques d'inondation est devenue une règle de conduite communale par le respect des prescriptions des services de gestion des Risques, de Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2. Aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone inondable qu'elle soit d'aléa fort avec le Roubion, ou faible avec le ruissellement du Morgon. Enfin, le principe de limitation de l'imperméabilisation est retenu dans le règlement qui impose un niveau maximum de 50 %.

Il est signalé que la commune, au titre de son intégration dans le canton de Marsanne a été classée dans le **zonage sismique national 1 a** (sismicité très faible). Voir décret n° 91.461 du 14 mai 1991.

-2-5-4-2-sur les paysages

L'intégrité des grandes entités paysagères est préservée (ripisylve du Roubion) La commune reste rurale par la forte limitation de consommation des espaces. Seul le quartier Aiguette verra son aspect changé par l'urbanisation de la zone AUa en bordure du chemin de Salettes. L'impact sera modéré du fait d'un sol plat et des constructions de hauteur limitée (R+1) un effort important en matière de plantation sera exigé du promoteur. L'aménagement, par tranche, des chemins piétonniers le long des voies communales ou départementales est de nature à structurer le regard d'une vision élargie sur le centre-bourg.

-2-5-4-3-sur les espaces agricoles :

Le plan de zonage présente une parcelle à urbaniser (AUa) à l'est de 32 000 m² environ qui diminueront l'espace agricole d'autant. Concernant, les parcelles AU, le PLU veut fixer les «règles du jeu» visant à organiser le développement de l'urbanisation. Pour autant, ces espaces ne seront disponibles qu'après modification des documents d'urbanisme et surtout vérification des équipements publics en terme de présence et de capacité. L'extension, en particulier, de la station d'épuration qui sera en limite d'usage après l'urbanisation de la zone AUa n'est pas programmée encore et l'éventuelle décision sera le témoin (et l'enjeu) d'une politique de stabilisation ou de nouvelle expansion pour Charols.

Le choix d'entériner, dans le cadre de l'article L123.1, des changements d'affectation de certains bâtis précédemment agricoles et sans utilité aujourd'hui, ne vient que confirmer une situation établie depuis longtemps.

Il est enfin à souligner que deux élevages ont été fermés depuis 1998, et l'un d'eux a été rasé (d'insalubrité).

-2-5-4-4-sur les espaces naturels :

Signalé au § 2-8-1, les espaces naturels, les espaces boisés classés, et à fortiori les ripisylves n'ont subi aucune diminution depuis le POS de 1998, qui avait lui-même enregistré une augmentation de son territoire (+ 4.3 ha).La mise en œuvre du PLU n'entraînera aucune incidence sur les espaces naturels, ni sur les corridors biologiques, ni sur la flore.

-2-5-4-5-sur l'exposition de la population aux nuisances et risques liés aux activités :

Une partie du centre bourg, des entrées de ville (route de la Bégude à Cléon d'Andran) est soumise aux nuisances sonores de la RD128. Les futurs aménagements piétonniers sur ces entrées sont susceptibles de structurer le regard et d'engager au ralentissement.

Enfin l'oléoduc, en limite de territoire, mais dans la commune riveraine est pris en compte par cette dite commune. Aucune prescription n'incombe à Charols.

-2-5-4-6-sur les ressources naturelles :

Aucun aménagement n'est susceptible d'altérer les ressources naturelles du territoire.

-2-5-4-7-incidences de la mise en œuvre des zones d'extension urbaines futures :

La circulation sur le chemin de Salettes sera modérément augmentée des personnes d'aides et services à domicile, tandis que la circulation de gens de plus de 60 ans sera plus à imaginer sur les liaisons douces qui seront créées pour rejoindre le centre bourg. Le PLU impose enfin la mise en place d'équipement d'énergie de type HQE. La chaussée du chemin de Salettes sera élargie d'une largeur de fossé à l'occasion de l'organisation des réseaux, permettant un véritable double sens sur ce chemin.

L'urbanisation de la parcelle classées AUa aura pour conséquence de :

- augmenter l'imperméabilisation
- augmenter des rejets d'effluents
- de réduire l'espace agricole
- d'augmenter des besoins en déplacement,

Mais aussi de :

- augmenter une sociologie nouvelle susceptible d'attirer médecins et services médicaux déjà attirés par la clientèle de la maison de retraite.
- augmenter la démographie qui, si elle est source de coûts, pourrait être favorable à un meilleur amortissement des équipements publics, et une diminution relative de la part fiscale par foyer.
- augmenter le trafic commercial des petits commerces de centre-bourg et d'assurer leur pérennisation
- justifier par la présence d'une population peu alerte dans ses déplacements, de moyens de substitution ou mieux, de transports publics.

-2-5-4-8-incidences de la mise en place de l'organisation des déplacements :

En l'absence permanente de transports publics, hors période scolaire, les déplacements continueront à s'effectuer par les liaisons douces prévues à réaliser et par l'usage de l'automobile. La commune doit continuer à négocier avec son intercommunalité pour améliorer les propositions.

PROPRIETES RESSORTANT DE L' Article L 123-3-1

Préambule :

ARTICLE L123-3-1 : Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

NOTE : DEFINITION D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE : L'exploitation agricole est une unité économique d'une superficie pondérée (en fonction de la culture, par exemple) au moins égale à la moitié d'une S.M.I (surface minimum permettant l'exploitation agricole) sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L 311.1 du Code rural.

Commune de CHAROLS

Bâti concernées

Propriété 1

ZD41

Maison d'habitation de taille moyenne et de hauteur R+1 et grenier, couverte d'une toiture double pente avec des tuiles mécaniques, avec deux annexes de part et d'autre du bâti central, à toiture en tuiles rondes. L'une à gauche, est une jolie grange de hauteur moyenne, l'autre est un lieu de stockage couvert d'un toit une pente. Une partie de la surface du jardin, en façade, est consacrée à un bassin de 50 m2 environ. Aucune manifestation d'activité agricole. Les **deux annexes** peuvent bénéficier de l'application de l'article L 123.3.1 et sont **RETENUES**.

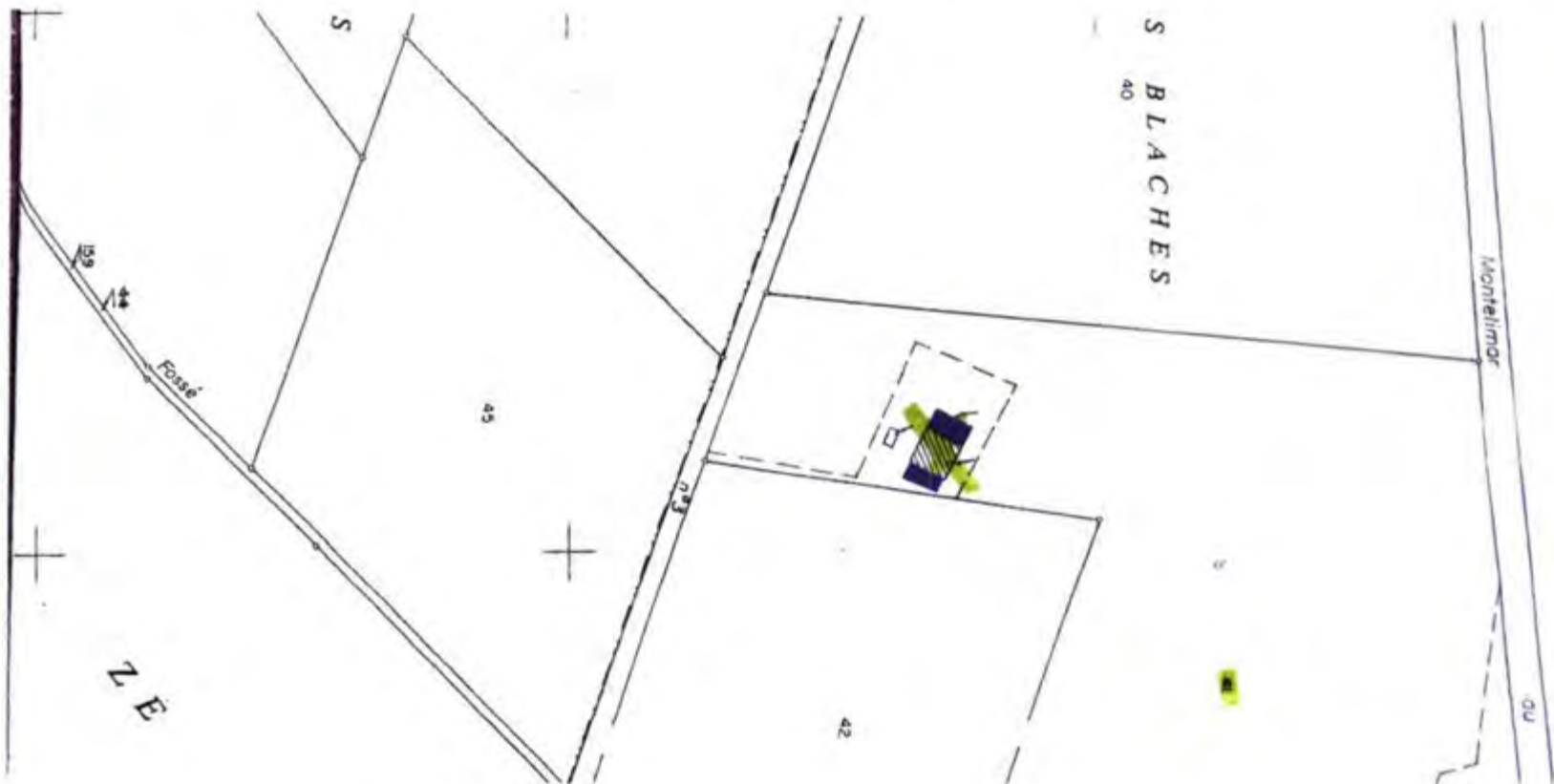


RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNÉE DE MAJ	2006	DEP DIR	26.0	CDM	0781140015	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	41
--------------	------	---------	------	-----	------------	------	---	---------------------	--------------------	----

PROPRIÉTÉS BÂTIES																						
DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DE L'LOCAL					ÉVALUATION DE L'LOCAL												
ANNEE D'ON	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	COTE RIVIERE	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	N PAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COEF	NAT EXPOS	AN EXPOS	AN COTE	FRAC TION REVENU	N COTE
91	ZB	41		504115 BLANCHES	0000	A	01	00	01001	0021007	A	1	10	MA	0	510						



Belle maison d'habitation rénovée, en pierre / galet, construite en L, à toitures double pente à tuiles rondes anciennes. Cet ensemble R+1 est complété sur sa droite, d'une **grange**, avec toit une pente, tuiles rondes, qui peut être transformée (dommage) en logement. Aucune activité agricole. **RETENU.**



Propriété 3

ZD52

Le bâti central est une maison d'habitation R+1, toiture double pente. Sa partie gauche, de petite taille, également R+1, est couverte d'une toiture 1 pente. La partie droite est, en dimensions extérieures, une deuxième maison, servant anciennement d'écurie, avec une toiture double pente et constituant, dans le prolongement de la première, un ensemble en L. Toutes les toitures sont couvertes de tuiles rondes anciennes. Une maisonnette semblable de forme, mais de taille réduite, est implantée en façade. Aucune activité agricole. L'article L123.3.1 est RETENU pour le **bâti droit en pierre**, à l'exclusion de l'appentis précaire, existant en alignement, à l'extrême gauche.



ANNEE DE SURS				2010	DEPT	2010	COMMUNE	2010	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		2010
PROPRIÉTÉS BÂTIES																					
DÉSIGNATION DES PROPRIÉTÉS								IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE						ÉVALUATION DE L'IMMEUBLE							
USUEL	TRAV	N°	AN	PARCELLE	ADRESSE	COORD. RECTIL	BATIMENT	N°	PROFOND	N°	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN				
100	100	100	100	100	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000				



Propriété 4

ZH44

L'ensemble, en pierre, est constitué d'un bâti, et deux constructions annexes de part et d'autre du bâtiment central. L'appentis à gauche, habité, semble t-il, est couvert d'une toiture une pente, le reste est couvert d'un toit en double pente, à tuiles rondes anciennes, et de hauteurs inégales. La construction centrale a deux niveaux habités, et un niveau de grenier. La visite en domaine privé ne permet pas de se rapprocher. Aucune activité agricole. L'aile droite est RETENUE.

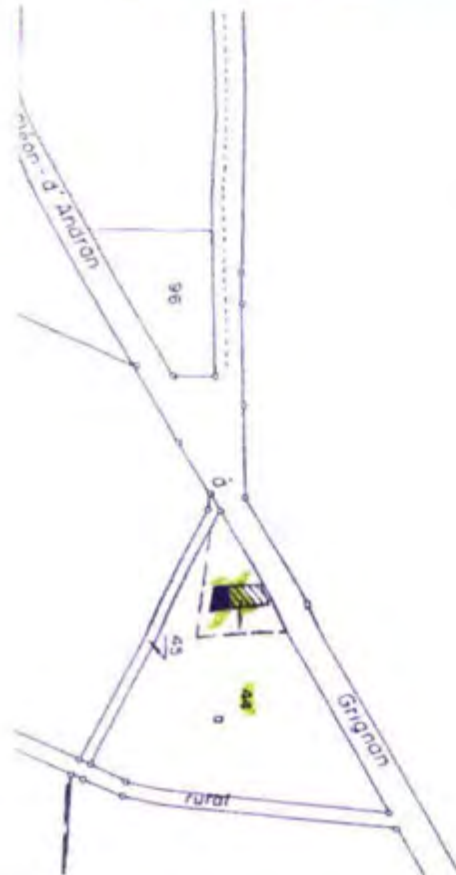


RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNEE DE MISE A JOUR	2006	DEPT	26	COMMUNE	CHATELAIN	BOITE	5	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	00
----------------------	------	------	----	---------	-----------	-------	---	---------------------	-----------------	----

DENOMINATION DES PROPRIÉTÉS				PROPRIÉTÉS BÂTIES										ÉVALUATIONS DE LOCAUX									
ANNEE D'EDIF.	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	BA	EN	ST	N°	S	N	M	N	C	R	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN	AN
99	210	44		5040 PEANAS	0000	5	01	00	0000	000000	5	01	00	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000	0000



ZD

SECTION

207 m

207 m

Propriété 5

ZB25

Cet ensemble, en U, composé de 3 bâtis rénovés et habités en R+1 est couvert de toitures double pente à tuiles rondes plutôt récentes. **L'aile droite et l'aile gauche** semblent aménageables en logement. Aucune activité agricole. **RETENU** pour les deux ailes.



RELIEF DE PROPRIETE

Page 1 sur 1

N° DE L'ÉTAT 2006				DEPT DE	COM	CHARGES	REF	A	RELIEF DE PROPRIÉTÉ				N° DE L'ÉTAT 2006

Propriété 6

ZK38

Maison habitée partiellement, à rénover, (bon état du bâtiment) R+1. Toiture rénovée en tuiles ronds et 3 rangs de génoise. Une grange, toiture une pente est située sur l'aile droite. Des logements semblent envisageables dans le bâti central, en pierre. Un projet de rénovation est annoncé. Aucune activité agricole. **RETENU** pour ce bâti.



Propriété 7

ZK14

Corps en pierre / galets constitué de 4 bâtis mitoyens : de gauche à droite : le premier est **une grange de 50 m²**, toiture une pente hauteur du faît, au niveau de la construction principale qui suit. Ce 2^e bâti est un R+1+grenier habité ; le 3^e est un R+1 habité également ; le 4^e est un appentis à toiture une pente de niveau bas, en sens inverse du 1^{er}. Les toitures des 2^e et 3^e bâtiments sont à double pente, en tuiles rondes anciennes, et 3 rangs de génoise. Présence d'un puits. L'ensemble est en un état extérieur moyen. Pas d'activité agricole. Un logement ou deux sont possibles dans la grange. **RETENU** pour ce dernier bâti à gauche.



RUEVE DE PROPRIETE

Page 1 sur 1

ANNEE DE MAJ	2006	DEPT DEPT	26-0	COMMUNE	VERTULIE	ROUTE	A	RUEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL	34								
PROPRIETES BÂTIES																		
DESIGNATION DES PROPRIETES					INDICATION DE L'USAGE					EVALUATION DE L'USAGE								
ANNEE DE MAJ	V	I	N	ADRESSE	COORD. ROYAL	RENT	EST	SUR	N° PIRETE	N° INVAIR	N° TAREVAIR	SI	NAT. FOR	EST	RENT. CAT. CATASTRAL	NAT. AN. TAX. FOR. DEB.	FORM. DEB.	N° INVAIR
05	Zk	14		5050 VERTULIE	0030	A	01	00	0000	0020001	A	1	11	MA	2	501		



Propriété 8

ZK32

Important ensemble en U, constitué de 3 bâtis en pierre aux ouvertures nombreuses et rinnovées et d'un 4^e en superposition sur l'aile droite.. 4 toitures différentes en double pente avec des tuiles rondes (centre et gauche) et mécanique (droit). Ce **dernier bâtiment, en façade droite**, semble visuellement pouvoir recevoir un ou plusieurs logements. Aucune activité agricole. **RETENU** pour ce dernier bâti.



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNEE DE MAJ	2006	DEP DIR	26 0	COM	078 CHAROLS	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL		000005					
PROPRIÉTÉS BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL							EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AT	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	CHL	NAT EXD	AN RET	AN DER	FRACTION RI EXD	% EXD	TA OM	CHL
REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		R EXD		0 EUR		DEF		R EXD		0 EUR		R EXD		0 EUR		R EXD		0 EUR			
				R IMP		0 EUR				R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR		R IMP		0 EUR					



Propriété 9

ZH 121

Il s'agit d'un corps principal, en U, composé de 3 bâtiments d'époque différente :

-le 1°, orienté au sud, toiture double pente est de taille massive, de niveau R+3, destiné à l'origine (début XIX° siècle) à des stockages agricoles, et vide aujourd'hui. Toiture double pente à couverture non visible du sol. Ce bâti pourrait recevoir plusieurs logements.

-le 2°, orienté vers l'ouest, R+1, est habité. La toiture double pente est couverte tuiles rondes renovées.

-le 3°, orienté au nord, de niveau rez de chaussée, correspond aussi à une partie habitée. Toiture double pente, tuiles rondes.

Aucune activité agricole. Le classement est **RETENU** pour le bâtiment N°1.



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Page 1 sur 1

ANNEE DE MISE A JOUR	2006	DECEMBRE	26 0	COMMUNE	CHARENTAIS	ROUE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	00
PROPRIÉTÉS RATTACHÉES										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOGEMENT				EVALUATION DU LOGEMENT		
ANNEE D'EDIFICATION	N° PLAN PARCELS	N° VOTRE	ADRESSE	CODE NUT	BAV	EN	N° PORT	N° INCAR	N° TAB	N° M
2006	50	5148	PLANAS	0022	A	01	00	01000	A	C
REVENUS IMPOSABLE	1284 EUR	COM	R. EN	011 R	R. EN	011 R	R. EN	011 R	R. EN	011 R
		R. IMP	1284 EUR	R. IMP	1284 EUR	R. IMP	1284 EUR	R. IMP	1284 EUR	1284 EUR



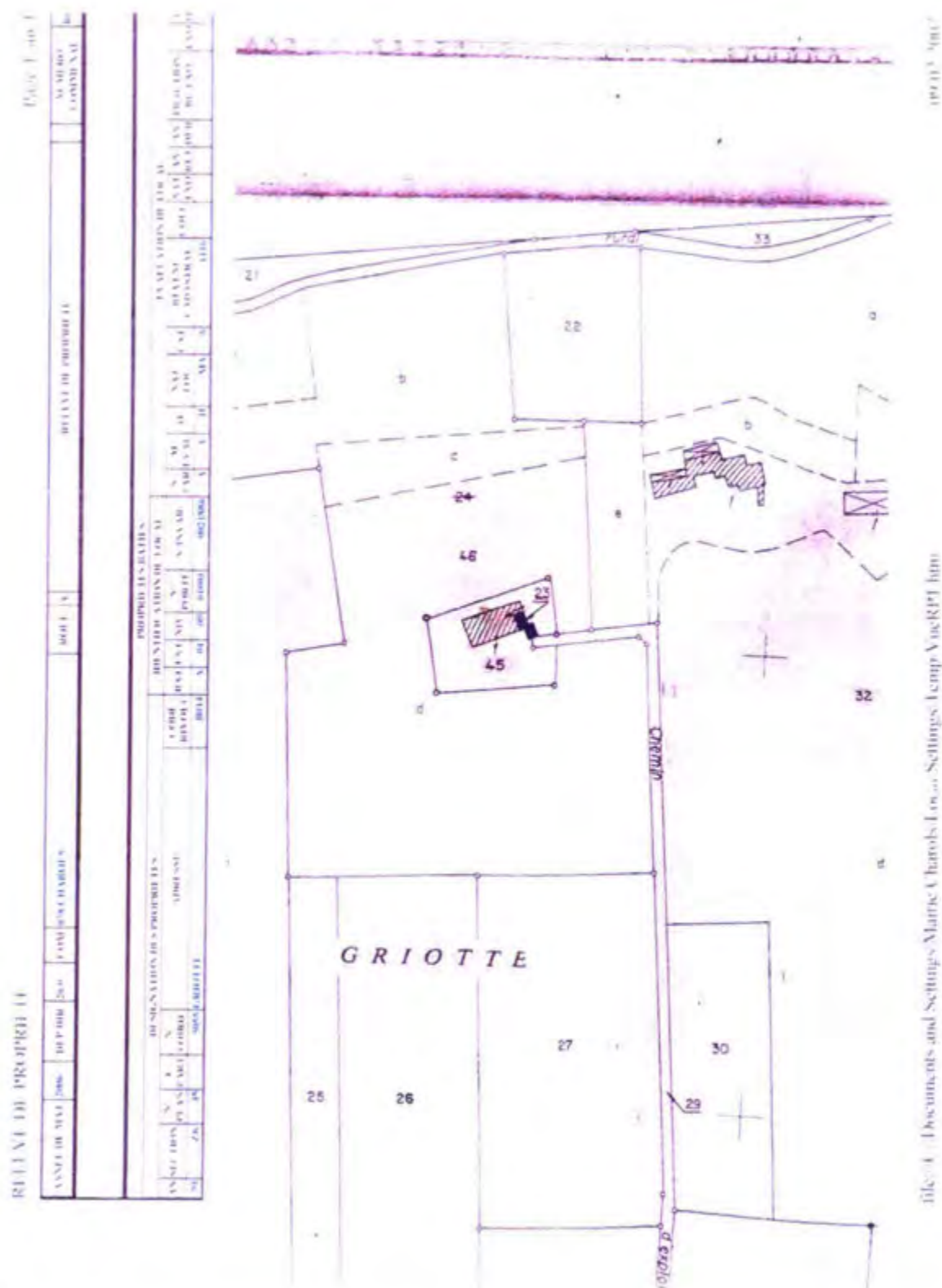
Propriété 10

ZK23

Il s'agit d'un corps composé de 2 bâtis, habités, R+1, toitures double pente, à niveau différent, couvertes de tuiles rondes renouvelées.

Sur la **partie droite** existe une **construction** plus basse constituée, elle, de deux petits bâtis, susceptibles d'être aménagés en logement (s). Aucune activité agricole. **RETENU** pour ce dernier bâtiment





Les parcelles cadastrées (partiellement), et non les propriétaires, ont obtenu la possibilité de bénéficier de l'article L123.3.1. un dossier a été constitué pour chaque parcelle et a été présenté aux services de la DDAF 26 et la Chambre d'Agriculture pour acceptation (OK) ou refus (NON)

Propriété n° 11

Parcelle n° ZH 49

La visite sur place a permis d'établir un constat visuel à partir de l'extérieur : la propriété est composée d'un tènement central (b) et de 2 vastes terrains (a et c), séparés par un chemin d'accès empierré (b). Ces terrains (a,b,c) constituent la parcelle ZH 49. Avec ce tènement a été rajouté plus au sud un hangar (b).

A l'est, à l'arrière de cette construction la plus ancienne, ont été construits 3 hangars de hauteurs variables, destinés à l'élevage de volailles, en parallèle nord-est/sud-ouest sur deux parcelles ZH48 et 47. Des bureaux ont été construits en annexe sur la parcelle ZH48. Le tout en parfait état.

Le tènement central est constitué de 3 corps de bâtiments disposés en U. La partie centrale, l'actuelle partie habitée, a été construite en 1790 aux dires du propriétaire, et les deux ailes au début du XIX^e siècle. La partie nord recevait à l'origine des chevaux au rez de chaussée, l'étage permettant le stockage du foin. Elle est d'usage privative en garages d'automobiles, depuis la construction des hangars d'élevage. L'aile sud, poulailler à l'origine, est également désaffectée depuis plusieurs décennies de toute activité agricole.

Cet ensemble visiblement très bien entretenu, avec une toiture de tuiles romanes et des génoises trois rangs, des ouvertures et une façade, régulières est d'apparence cossu et harmonieux. Il ne rend plus, et ce depuis longtemps, service à l'ancienne exploitation agricole. Par ailleurs, l'élevage de volailles est arrêté depuis longtemps

Le classement, par application de l'article L 123.3.1, sera envisagé sur les ailes, sud et nord.
RETENU.



AILE SUD VUE DE LA COUR INTERIEURE

AILE NORD VUE DE LA COUR INTERIEURE



AILE SUD VUE DE L'EXTERIEUR



L'ENSEMBLE DE LA PROPRIETE (1.COTE SUD)

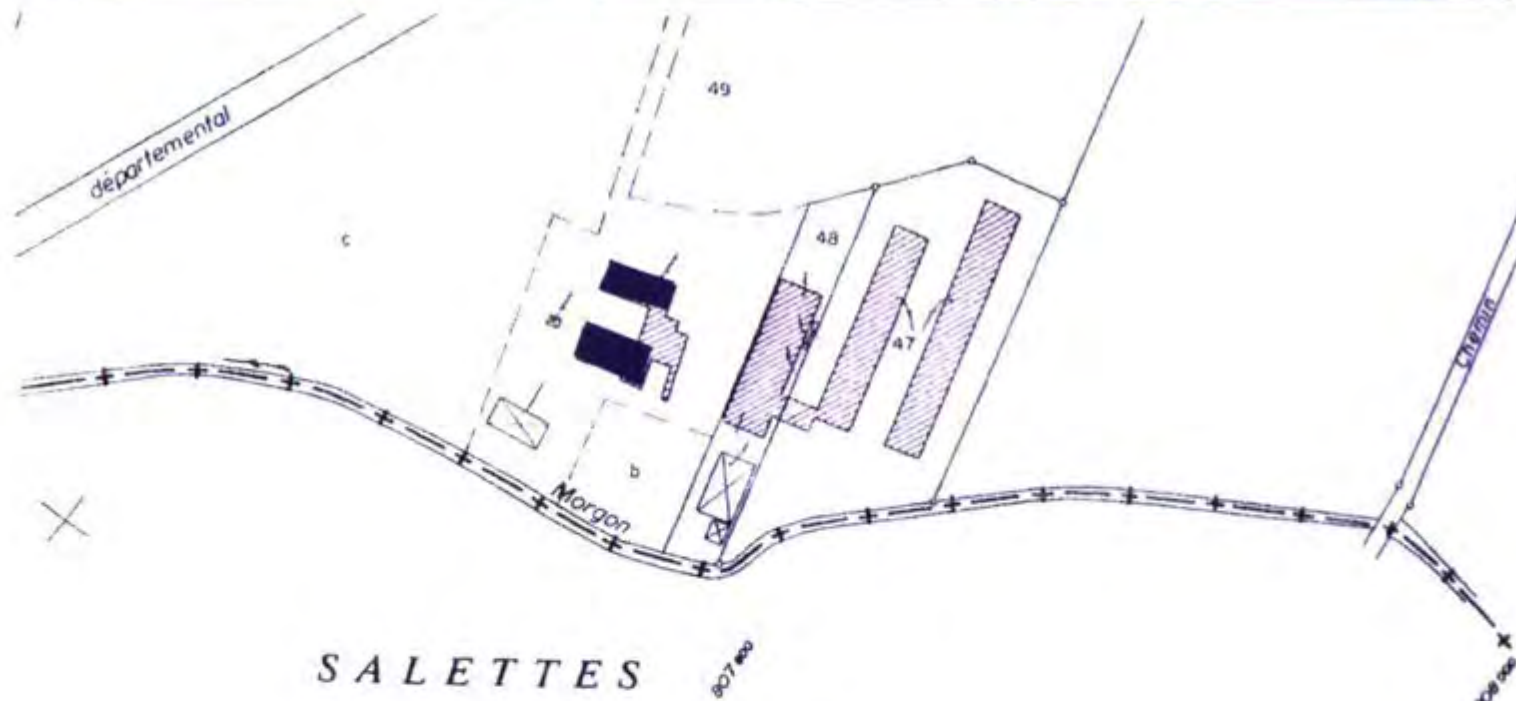


Exploitation agricole hors d'activité



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

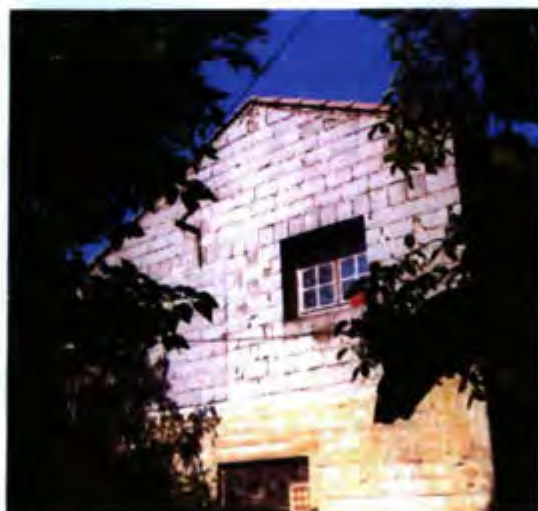
ANNEE DE VAL	2000	DEF DIR	26 0	COM	978 CHAROIS	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NO NIERO COMMUNAL	100001					
PROPRIÉTÉS BÂTIES																								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
ANNEE D'ON	N° PS AN	C PART	N° VORRE	ADRESSE	CODE RIVOLS	BAT	ENT	N° N°	N° PORTE	N° N°	S TAR	SI TAR	AF	NAT LOC	CAF	REVENU CADASTRAL	COEF	NAT END	AN EN	AN EN	FRACTION REVENU	% EN	TX EN	COEF
230	49		5033	PLANAS	0021	A	01	00	01000	00218113	A	C	10	MS	SM	2107								P
230	49		5033	PLANAS	0021	B	01	00	01000	01178213	A	C	10	PA	DS	1750								P
230	49		5033	PLANAS	0022	C	01	00	01000	01004093	A	C	10	CA	DS	1832								P
230	49		5033	LE PLANAS	0022	D	01	00	01000	01974673	A	C	10	CM	DS	1291								P
REVENUS IMMOBILIERS					REVENUS					REVENUS					REVENUS					REVENUS				
5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR				
REVENUS					REVENUS					REVENUS					REVENUS					REVENUS				
5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR					5100 EUR				



Propriété 12

Parcelle ZH 65

Cette parcelle de forme longitudinale, et orientée nord-sud, est composée de 3 sous-parcelles a, b, et c. Les espaces a et c sont des terres, séparées par un chemin empierré. Le tènement central est positionné en b. Sur le terrain b sont positionnés du nord sud, 3 constructions : un hangar, un abri puis la maison d'habitation. Celle-ci, vraisemblablement construite dans la première partie du XIX^e siècle peut être qualifiée de ferme. Disposée en U, avec une aile d'un seul niveau, nord-ouest, abritant des lapinières, et une aile plus compacte surmontée d'un étage construit de moellons sur un soubassement béton (accès par escalier extérieur), la ferme propose un espace d'habitation en sa partie centrale sur deux niveaux de faible hauteur. Si ces bâtiments ne sont pas en bon état, ils sont témoins de leur époque. L'activité agricole a manifestement cessé depuis longtemps. L'aile est, avec un niveau, peut bénéficier de l'application de l'article L123.3.1. **RETENU**



bâtiment de l'aile est

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MISE		2008	DEP. DE		260	COMM.		9783 CHARLES		ROLI		A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ					NUMÉRO COMMUNAL		000001											
PROPRIÉTÉS BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU TERAIN					ÉVALUATION DE LOCAL																
AN	SECTION	N° PLAN	PART	N° ORDRE	ADRESSE					COTE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	N	M	AI	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COTE	NAT ENO	AN REL	AN DER	DRACON	BC ENO	% ENO	IV ENO	IV DER	
90		ZH	65		9019 LE PLANAS					0022	A	01	00	01001	0021810 W	A	C	10	MA	7		567	10	LI				567	100	P	
REV. IMPOSABLE					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO						
REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO						
REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO					REV. ENO						

