

DEPARTEMENT DE LA DROME  
Communauté de communes du PAYS DE MARSANNE

# CHAROLS

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PADD)

PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
DECEMBRE 2009



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 MONTEILIMAR

## Projet d'aménagement, et de Développement Durable (PADD)

### -1- le PADD, une démarche régie par la loi :

La loi SRU du 13 décembre 2000, opère une véritable rupture avec la précédente « politique de la ville », bouleverse la conception du droit de l'urbanisme, impose une nouvelle vision de la ville et remodèle le cadre des interventions publiques. Deux idées forces deviennent fondamentales : la première est la notion de **développement durable** qui implique un mode de vie spatialement économe, soucieux de l'environnement, et d'une solidarité entre urbains et ruraux ; la deuxième est que l'**organisation du territoire** doit assurer la cohésion de l'espace et sociale, une diversité urbaine et une mixité sociale.

La loi SRU du 13 décembre 2000 marque, en terme d'urbanisme, la fin de la période « d'après-guerre » (soit deux générations) et de fait, ne contraint plus les élus à une **vision quantitative** de l'offre publique qui privilégiait jusqu'alors le **moindre coût**, l'**immédiateté** des réalisations et donc, l'utilisation de la **disponibilité spatiale** et la **consommation d'espace**.

Cette loi, encourage non seulement une proposition **qualitative**, mais aussi une proposition de **développement durable**, c'est-à-dire une **vision à long terme**. Cette nouvelle approche influence par voie de conséquence, l'ensemble des domaines (démographie, habitat, économie, équipements publics, etc.)

### -2- le PADD, le document central du PLU :

Nommé **PADD**, par facilité d'usage, ce plan est le document central du PLU, autour duquel s'articule l'ensemble du dossier. Il est bâti sur la notion de **pôle de proximité**, regroupant commerces et services ; il constitue un véritable **lieu de vie** où les habitants proches peuvent avoir une entière liberté dans leur **choix de déplacements** pour bénéficier des services offerts. Chaque commune et chaque quartier disposent d'un ou plusieurs **pôles** à partir desquels se développera l'urbanisation à venir. En cas d'absence de ce pôle, les mesures nécessaires seront prises pour y pallier.

### -3- : le PADD, un outil de la stratégie communale:

Le PADD définit la politique de la commune, en matière d'habitat, d'économie, d'environnement, d'agriculture, de déplacement, ou de développement économique et de vie sociale, sans ignorer les trois plus grands principes :

- la **protection de l'environnement** et le respect des ressources
- le **développement économique** qui organise la production de richesses
- la **cohésion sociale** sur les principes de solidarité et de répartition équitable des richesses produites.

Pour parvenir à un développement durable, il convient de mettre en place une **gestion du territoire** conforme à l'esprit de la loi (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation des réseaux), c'est à dire une véritable stratégie d'expansion économique.

### 3.1 : Les orientations d'urbanisme :

- 3.1.1 : aménager la commune pour toutes les générations.
- 3.1.2 : habiter harmonieusement dans la commune.
- 3.1.3 : l'expression de chacun, la commune pour tous .
- 3.1.4 : les projets d'aménagement .
- 3.1.5 : hypothèse de croissance .



### 3.2 : le cadre et technique et réglementaire

- 3.2.1 : préservation de l'outil agricole.
- 3.2.2 : environnement paysage et patrimoine.
- 3.2.3 : servitudes d'utilité publique.
- 3.2.4 : cadre intercommunautaire.
- 3.2.5 : les espaces réglementaires.
- 3.2.6 : les espaces à préserver.

## -4- une politique foncière à Charols, préconisée par l'état :

### Une politique foncière préconisée par les services de l'état :

« La commune de Charols a vraisemblablement consommé de grandes quantités de foncier sur ces 30 dernières années. Il serait donc souhaitable de faire un bilan du mode de développement récent de la consommation foncière et du surcoût induit pour la collectivité.

Des scénarios comparatifs entre un mode de développement prolongeant les tendances des 20 dernières années et des modes moins consommateurs visant à proposer d'autres types de logements pouvant permettre de mesurer les impacts d'une réponse mono-produit aux besoins de logement en terme de foncier et d'offre de logement, notamment à destination des déshabitables.

Le bilan financier devrait également porter sur les potentiels restant encore ouverts dans la trame urbaine existante mais non investies (s'il en reste). Il est souhaitable que les outils du foncier que constituent le DPU et les schémas d'orientation, soient cités

et expliqués dans le cadre de l'association bien que la taille de la commune ne permette pas forcément la mise en oeuvre de certains outils tels que le L123-2b. »

### Remarques de l'Etat (PAC) à propos des déplacements :

« Le diagnostic devra être établi au regard des besoins répertoriés en matière de transports, avec un regard particulier sur ceux

de la population, des activités touristiques (accès, cheminements internes, trafic généré par la réalisation de projet d'aménagement et conforme aux voiries). Il devra intégrer la préservation de la qualité de l'air, et la réduction des nuisances sonores, y compris dans le règlement.

#### -maîtrise des déplacements :

- a1-développer la diversité urbaine
- a2-aménager l'espace public en faveur des piétons et des 2 roues

#### -b- sécurité routière :

- b1-identifier les zones accidentogènes
- b2-vérifier que le PLU n'est pas contraire à la sécurité (mesures palliatives)

#### -c- desserte des zones à urbaniser :

- c1-définir l'accessibilité des zones à urbaniser,
- c2-respecter la hiérarchisation des réseaux sous l'angle de la sécurité routière.

#### -d- hiérarchisation du réseau routier futur :

- d1-élaborer un schéma des fonctions des voiries, emprises, reculs de constructions, gestion des carrefours.
- d2-préciser les tracés des voies nouvelles
- d3-définir les caractéristiques et typologie des tronçons selon leur fonction prévisible,
- d4-vérifier la cohérence stationnement / fonction des voies

#### -e- modes de transports alternatifs à la voiture :

- e1-amélioration à apporter à la desserte des transports publics (arrêts, lignes, fréquences, horaires)

#### -f- transport pour tous :

- f1-accessibilité des services transport pour tous
- f2-tracé piétons et 2 roues

#### -g- égalité des droits et des chances : (handicapés, personnes âgées)

## -5- le PADD, une démarche pragmatique pour Charols :

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont fixées par les élus communaux et s'articulent autour des objectifs suivants :-



### -5-1- à la recherche d'un équilibre :

Toute la volonté des élus de Charols est dirigée vers la recherche d'un **équilibre de vie** pour leur commune. Cette expression grandiloquente traduit pourtant une ambition pragmatique et légitime pour tous. Equilibre des âges et des sexes, des origines sociales, de l'offre d'habitat, des représentations professionnelles, des équipements publics, des modes de déplacements, des offres commerciales, etc.

Pour les élus, cet **équilibre**, dont il faut bien admettre qu'il est «sur le fil du rasoir», passe par la satisfaction durable d'un **palier de population** qui permet tout à la fois de proposer un certain nombre d'**offres de services**, en matière de santé, de scolarité, de commerces, d'artisans, etc. et des **«consommateurs»** en nombre suffisant pour assurer leur pérennité économique à long terme.

A Charols, comme dans beaucoup d'autres communes rurales, les élus ont constaté la **diminution du nombre de leurs exploitants agricoles** sans pour autant, heureusement, constater d'érosion des surfaces exploitées du fait du regroupement des exploitations. L'influence économique du milieu agricole, à l'origine constituée du poids de ses agriculteurs, l'est aujourd'hui du poids de ses surfaces exploitées. L'enjeu de la commune était, dès lors, de **compenser ces départs** par une **nouvelle population active**.

Pour des raisons précédemment évoquées, l'arrivée des premiers «futurs propriétaires ou primo-arrivants» a été facilitée par l'existence d'un **marché immobilier potentiel** et par des réponses communales apportées en matière d'équipement. C'est donc une clientèle désireuse d'assurer pour sa famille un logement, plaisant (comportement sociologique du retour «à la campagne»), à des prix, qui n'étaient plus supportables en ville du fait de la spéculation foncière, d'une fiscalité locale plus lourde pour des offres de service parfois pléthoriques, etc.. L'offre et la demande coïncidaient.

Les élus successifs ont souvent axé leurs actions vers une **ouverture à l'habitat** en prenant le risque d'engendrer une spirale financière. En effet, derrière cette manne avantageuse, se déroule un processus quasi inéluctable : investissement financier immédiat des acquéreurs vers les vendeurs et entreprises, retour d'investissement à la commune par les taxes locales, et fiscalité locale à la hausse, exigences nouvelles des résidents, fiscalité à la hausse à nouveau, etc..

### -5-2- ambition territoriale et formes urbaines:

Les élus souhaitent donner un futur à la commune sans rompre avec son histoire, ses traditions usuelles, ses formes urbaines, son environnement naturel. Ils veulent aussi, par leurs actions, **renouer** les relations humaines distendues entre centre-bourg et périphérie, **relier** géographiquement les différents groupes d'habitat, les différents quartiers, **faciliter** les liaisons internes et externes au village, **vitaliser** une activité trop «tranquille», **valoriser** un esprit de village, **créer** des «liens de territoire» qui viendraient suppléer des «liens de naissance» inexistantes. Cette ambition trouve sa réalité dans le territoire communal dont le modelage reste du pouvoir des élus.

Les formes urbaines issues de cette volonté sont,

- un habitat très resserré autour du **centre-bourg**, (noyau ou premier demi-cercle, ou cœur de village),
- le champ de mars au sud immédiat, et la place Carrovolis à l'est immédiat sont un lieu intermédiaire entre le bourg et les nouveaux ensembles de villas individuelles. Le stade, au sud-est, si il apporte une grande satisfaction d'usage aux Charolais, crée une rupture foncière et donc visuelle et forme ainsi un deuxième demi-cercle «neutre».
- des projets nouveaux définis dans un troisième demi-cercle qui visent, sans agrandir cet espace, à utiliser des surfaces disponibles entre des surfaces habitées et rationaliser les réseaux. La diminution des surfaces de constructibilité dans un mouvement continu des POS de 1991 et 1998 est le signe fort d'une densification des constructions et d'une volonté de limiter l'éloignement des habitants du centre.



### -5-3-préserver les espaces agricoles et naturels :

L'intérêt des résidents dans la commune, passe, évidemment par la **qualité du site** constitué des éléments d'influence que sont, du plus près au plus loin :

- le patrimoine bâti du village

- la qualité des espaces publics

- l'étendue du champ de vision à 180° au nord sur les Andrans, les hauteurs constituées des Préalpes : Trois becs, collines des Griottes, les Griottes chaudes, Ste Euphémie, Sâou, Rochecolombe, Couspeau, La Motte).

Cette volonté de perpétuer le cadre naturel est complétée des affirmations politiques suivantes :

- refuser une nouvelle consommation d'espace agricole en marquant un coup d'arrêt au mitage de l'espace agricole.

- conforter la densité du noyau du centre-village par une nouvelle extension du bourg, dans un périmètre disposé en demi-cercle, vers le sud.

- préserver le cadre de vie paysager, en créant de nouveaux espaces à dominante paysagère, en particulier les entrées du village venant du sud.

- respecter les prescriptions établies par le cadre légal (ZNEIFF1 et 2, NATURA 2000), en matière de plantations, végétations, faune et flore, voire contribuer à leur développement, en particulier concernant les ripisylves du Roubion.

- ne pas créer, ni aggraver les phénomènes connus d'inondation

- demander le classement (en cours) de l'église St Jean-Baptiste

- mettre en évidence le **caractère méridional** marqué d'un bâti structuré (couverture de toits, dimension des ouvrants) et cohérent dans ses hauteurs et volumes.

### -5-4-assurer le développement économique de la commune,

- en confortant la vitalité et la diversité du petit commerce de proximité, pour, certes, contribuer à l'équilibre financier communal, et surtout pour préserver une forte centralité constitutive d'un «esprit de village» autour des équipements publics (école, Mairie, salle des fêtes, place du champ de Mars et ses fêtes,) et privés (hôtel-restaurant en reconquête commerciale, petit café convivial, magasin multiservices implanté Place Carrovolis)

- en permettant en centre-bourg des améliorations contrôlées de confort et d'esthétique afin de préserver l'unité et la cohésion visuelle du village, se traduisant par une image valorisant l'activité touristique, dont l'accueil est favorisé par la création d'une aire d'accueil.

- en confortant le tissu économique existant : agriculture, maison de retraite (utilisation facilitée des équipements publics, extension de la population senior favorisant la création d'un pôle santé), tourisme (gîtes ruraux, accueil pour les mobil homes)

### -5-5-assurer un développement démographique équilibré :

- en favorisant l'épanouissement d'une nouvelle population «senior», après l'expérience heureuse de l'ouverture d'une maison de retraite depuis une décennie. L'intégration de ces nouveaux résidents au cœur d'un projet immobilier, complété d'un pôle santé conduirait la commune vers un statut de commune autonome.

- en proposant des possibilités nouvelles (publiques ou privées), pour permettre un accueil des jeunes couples avec enfants, pour lesquels des équipements publics existent.

- en soutenant la mixité sociale, par une diversité de propositions d'habitat, à hauteur des règlements et législations en cours.

- en permettant l'éventuelle découpe des parcelles construites existantes (anciennes NB, assainies depuis 1998) afin, compte tenu du surenchérissement des terrains, de favoriser des opérations familiales de succession.

- en prévoyant l'implantation d'équipements publics, sportifs, scolaires, culturels, sur des espaces suffisants pour les recevoir et déjà desservis par les réseaux viaires. (Parcelles 143, 145, 147, 148 le long de la route de Montélimar aujourd'hui encore classées en zone A (agricole).



### **-5-6-organiser l'extension de l'habitat**

- en évitant le mitage, et renforçant la densité des constructions,
- en favorisant, par le zonage, la diminution des terrains non construits encore,
- en rationalisant et en rentabilisant économiquement et écologiquement, au mieux de l'existant, les réseaux publics, en quantité et qualité.
- en favorisant, par le règlement, sa bonne intégration pour préserver les sites, paysages et les visuels forts (église, village en hauteur)
- en gardant, pour objectif essentiel, la centralité du bourg, et pour cela, en valorisant les espaces publics dans leur fonctionnalité et leur esthétique,
- en évitant les vacances, au centre-bourg en particulier,
- en donnant accès aux applications des dispositions de l'article L.123.3.1, concernant le changement d'affectation de certains bâtis agricoles. Ce dossier, détaillé par propriété, en fin de rapport de présentation, étaiera la traduction réglementaire et cartographique du Plan Local d'urbanisme (croix).

### **5-7-faciliter les déplacements :**

- en limitant l'éloignement des nouvelles constructions, du centre bourg,
- en structurant les transits piétonniers (mode doux) entre quartiers
- en sécurisant le long des voies routières (entrées de village) les circulations piétonnes vers l'école, la mairie, la salle des fêtes et les commerces)
- en améliorant, en collaboration avec l'autorité organisatrice, la desserte des transports en commun (scolaires et publics),
- en améliorant, en collaboration avec les services départementaux des routes, la sécurité des échanges routiers d'entrée de ville (route de la Béguide de Mazenc).
- en respectant les marges de recul impliquées par l'article L.111.1.4 concernant les voies à grande circulation (RD9)
- en proposant un mobilier urbain confortable et adapté

### **-5-8-organiser le retour d'investissement des équipements publics:**

Depuis deux décennies déjà, les élus mènent une action volontariste de **gestion spatiale structurée** du territoire communal. Ils se sont ainsi engagés dans la création d'un **réseau d'alimentation en eau potable**, d'un **réseau d'assainissement** et d'une **station de traitement des eaux usées**.

Ces équipements sur-dimensionnés à l'origine, nécessitent des investissements lourds et de très longues durées d'amortissement.. A Charols, leur plein amortissement sera effectif dans les 5 ou 6 années à venir.

Une politique de statu quo en terme d'habitat, pourrait repousser plus tard de nouveaux et lourds investissements. Ce choix possible ne correspond pas à la politique des élus locaux.

La sur-capacité technique d'origine, se réduit au rythme de la réalisation des branchements des bâtis existants ou nouveaux, jusqu'à un risque illégal de saturation, sauf à conduire une politique de rationalisation optimale des réseaux,

- en continuant à brancher, en priorité, les bâtis originellement indépendants au réseau lorsque c'est techniquement possible,
- en limitant les extensions de branchements au tracé des réseaux existants,

C'est à ce terme que l'équipe municipale veut orienter ses décisions.

### **-5-9-démultiplier le retour d'image des résultats du travail communal :**

Une commune qui dispose naturellement d'une position géographique très favorable dans son environnement paysager naturel, d'un bâti lisible de cœur de village et qui, à l'initiative de ses élus, retrouve une relative centralité par les actions décrites plus haut en matière d'économie, démographie, habitat, rationalisation des équipements, c'est un village qui commence à bénéficier d'une image structurée favorable à un début de communication, porteuse d'attractivité.



### -5-10-appliquer les différentes servitudes : (liste mise à jour en annexes)

Par ailleurs, aucun **projet d'intérêt général** (projet pouvant influencer le PLU), sur l'initiative d'une autorité extérieure à la commune) n'est recensé sur le territoire de la commune. Enfin, et toujours dans le cadre du PAC, les services sollicités n'ont pas émis de prescriptions particulières :

- le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP),
- le service des Armées,
- la Direction régionale de l'Industrie et de la Recherche (DRIRE)
- le Ministère de l'Education nationale (Académie de Grenoble)
- la Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF)
- la Direction régionale de l'archéologie Rhône-Alpes
- la Direction départementale de la Jeunesse et des Sports
- le Service interministériel des Affaires Civiles, Economiques de Défense, de Protection Civile.

## PLAN D'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Volontés municipales	Situation actuelle	Traduction au PADD
-finance	Adéquation recettes / dépenses d'investissement/ fond de roulement et réserves satisfaisantes	Recherche d'un palier de population / recherche d'une pérennité économique par l'attractivité de l'habitat et les offres de services sur la commune
-pyramide des ages	Satisfaction de toutes les générations : salle des fêtes, mairie, pompiers	Amélioration des espaces publics
	Petite enfance : école maternelle, RPI du SIVU de Pont-de-Barret (jeux d'enfants)	
	Jeunesse : école primaire, RPI, transports scolaires, équipements sportifs (stade, tennis, basket, hand-ball, boules)	
	Jeunes couples : logements accessibles, emplois, modes de déplacement	11 Logements sociaux,
	30-55 ANS : emplois, logements, vie associative	
	55 ans et plus	La zone AUa permet de prévoir l'accueil de personnes âgées
	Personnes âgées : maison de retraite, animations associatives, calme, cabinet infirmier	Pôle santé regroupant infirmiers, médecins
-mixité sociale	Absence de petits logements Trop d'éloignement physique et donc humain Handicapés	Voir habitat Création d'un lieu de centralité (multiservices), vie associative Poursuite de l'amélioration des accès et du confort.
-cadre de vie / nature	Paysage remarquable, visuels forts, climat méditerranéen, patrimoine, centre-bourg  Vie de village  Espaces publics	Préserver l'espace et ripisylves, faune et flore (ZNIEFF1.2. NATURA 2000) Classement église St. Jean Baptiste Mise en évidence du caractère méridional. Protection du bâti Offres de services, maintien de l'esprit villageois, réduction des distances habitat / centre ; nouveau PLU maintien des espaces verts, mobiliers urbains, réflexion sur les espaces (champ

	risques d'inondation	de Mars) <b>Respect absolu des contraintes</b>
-économie	Existence difficile face à Cléon et Montélimar. maison de retraite diminution des exploitants agricoles  Le marché immobilier Donne peu de travail aux artisans	Chercher un palier de population propre à attirer commerces et artisans Préserver l'extension des locaux, Protéger l'outil de travail (fermes et terres). Permettre le changement d'activité (L.123.3.1). Niles surfaces équipées à proposer ; Dépend du privé, action limitée à la sensibilisation
-offres commerciales	Multiservices, presse, coiffeur, qq. artisans	Faciliter l'accès à des locaux (garages en lotissements)
-offres touristiques	Restaurant, hôtel, gîtes, aire mobil home, Patrimoine, galerie d'art,	Protection de l'image authentique du village, des zones naturelles ou agricoles
-habitat	Difficulté de logements, peu de vacances, Faible nbre de logements sociaux  Jeunes couples  Bâti trop éparé	Surveiller la vacance du centre-bourg Permettre des constructions à fin locative dans les futures opérations pavillonnaires, Offrir quelques logements L.123.3.1* Favoriser la découpe de certaines parcelles (succession) Empêcher le mitage
-santé	Trop faible offre de services médicaux, pas de médecin	Encourager l'implantation de 2 médecins (charge de travail et marché suffisant pour 2
-culture	Offres associatives importantes.	Encourager le développement associatif Accueil, publicité (bulletin municipal)
-déplacements	Faible offre des transports publics et des modes doux  croissance de population, de transits	Négocier avec Autorité Organisatrice Créer des voies piétonnes entre quartiers et entrées de village. Etude de sécurité routière. Réflexion, concertation sur la création d'un rond point et d'une transversale D128 / VC5
-équipements publics	Satisfaisant en l'état, pour supporter une nouvelle population Equipements scolaires ou sportifs	Envisager extension (STEP) après 2014 ou renoncer à une croissance suivant le critère économique : Principe du stop ou encore !
-réseaux	Eau potable Assainissement Electricité	Suivre l'évolution de la STEP ; limiter les créations de branchements hors circuits existants.
Déchets ménagers	La collecte est déléguée à la CC de Marsanne, qui la délègue à COVED. Le reste de la filière est de la responsabilité du SYPP	Concertation dans le cadre du SYPP pour une bonne répartition des déchèteries, des bornes de collecte des DASSRI, pour un recyclage en amont des ramassages par sensibilisation du public, pour la réduction des enfouissements, et la gestion des déchets ultimes.