

DEPARTEMENT DE LA DROME  
Communauté de communes du PAYS DE MARSANNE

# CHAROLS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES QUARTIERS  
AIGUETTE ET MARONNE  
DECEMBRE 2009





Ainsi que les photos le montrent, cette parcelle (le champ de blé sur la photo ci-dessous à gauche) est contiguë au lotissement «les résidences de la Blache» en cours de réalisation (au 1° plan sur la même photo, et 2 photos de droite).



Cette urbanisation sera particulièrement appréciée dans la commune, en particulier, si la population appelée à y résider, venait conforter une population existante de plus de 60 ans et pour laquelle, de nombreux services pourraient être fixés sur place. Malheureusement, le marché commercial de crise ne permet pas de garantir un objectif aussi précis et un lotissement pourrait être aussi le bienvenu.

### **-2-2- atouts et contraintes du site :**

La parcelle 52 est, pour sa partie sud, en zone AU, pour sa partie nord en zone AUa. Sa surface est plane ou presque, donc avec un coût d'implantation minima. La voie VC3, venant du RD128 vers Salettes, permet d'accéder à cette parcelle sur laquelle un ou plusieurs accès peuvent être aménagés. La commune a prévue d'élargir ce chemin communal en canalisant l'un des fossés d'eaux pluviales, permettant ainsi un double sens de circulation.

Sur l'est, la parcelle 52, est contiguë à la parcelle 51 classée, elle, en zone AU, urbanisable, à terme. Enfin, **au sud**, la parcelle 52, classée AUa, est séparée du RD9 par la partie AU de la parcelle 52.

L'ensemble des réseaux est présent en limite de propriété conformément à cette opération d'ensemble. La distance de cette parcelle du centre bourg reste modeste (250 m) et sa liaison piétonne courte (3/4') le long de la RD9 en sera améliorée par un emplacement réservé au PLU.

### **-2-3- Les objectifs :**

La zone AUa supporte un COS de 0.35 permettant, soit :

-une opération de type «village séniors» qui pourraient accueillir environ 80 / 90 maisons individuelles ou mitoyennes, de taille modeste (60 m<sup>2</sup> construit au sol) sur de petites surfaces, et destinées à des personnes proches de leur retraite sociale ou déjà dans ce statut. Cette population «ciblée» par la commune conforterait un pôle «personnes âgées» déjà structuré qui n'attend d'être complété que d'un centre médical, économiquement rentable avec cet apport de population.

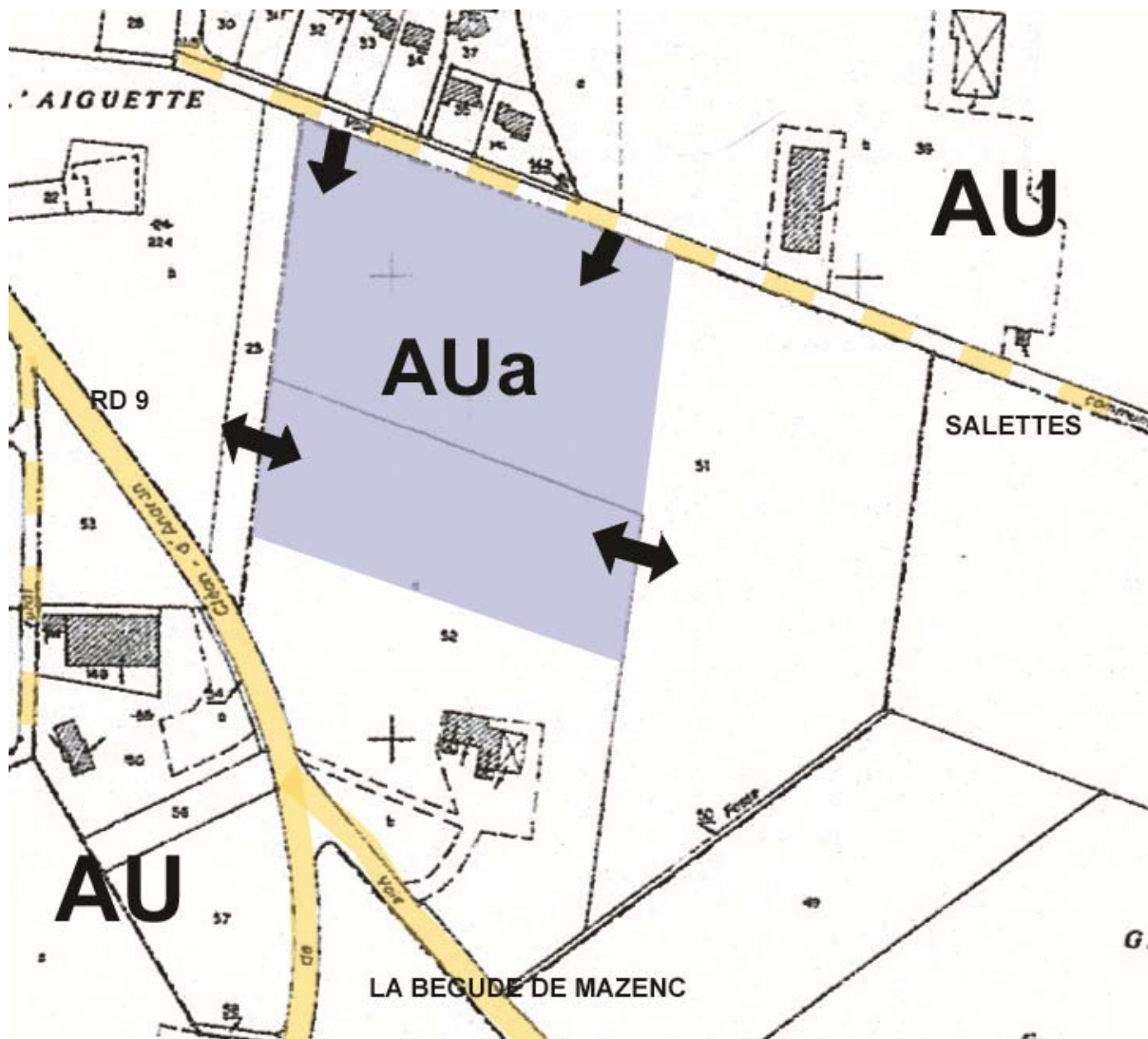
-un lotissement qui pourrait accueillir lui, 20 / 30 constructions individuelles.

#### -2-4-les principes d'aménagement :

Ils ont pour vocation de fixer des règles complémentaires aux mesures déjà consignées dans le règlement du PLU qui restent applicables (parking, garage, abris, etc.).

#### -2-4-1-les accès, dessertes et liaisons:

Compte tenu du nombre de constructions projetées, une large desserte interne est nécessaire pour satisfaire, certes, un trafic modéré (du fait de l'âge des futurs habitants peu enclin à l'usage de véhicule automobile), mais augmenté régulièrement de celui des visiteurs (famille, médecins, etc.). Les voiries, en outre, devront tenir compte d'un changement d'affectation toujours possible, si l'opération commerciale initiale ne fonctionnait pas à la hauteur des ambitions du constructeur.



Ce type de projet, déjà expérimenté en d'autres lieux, repose sur un principe apparemment paradoxal d'indépendance des habitants, et de leur nécessité de se trouver en situation d'une forte proximité (solidarité et de sécurité).

Les dessertes internes et les accès aux propriétés ne devront pas contraindre à un usage talentueux des véhicules. L'usage de l'automobile devra être simple et leur circuit, ne pas entraîner de rupture de charge (portail automatique).

Des liaisons entre lotissements devront être envisagées, y compris en prévision d'une opération en zone AU.

### **2-4-2-les voiries et liaisons douces:**

Les voiries internes principale ou secondaire, double sens ou sens unique, seront adaptées à un usage mixte autos / cycles et devront garder un caractère urbain dans leur dimensions et fonctionnalité.

Les passages piétonniers, en bordure de voies devront être ombragés et munis, à distance régulière, de mobiliers urbains permettant le repos. Le lotissement devra être sécurisé (éclairage public), adapté aux usagers à mobilité réduite (y compris pour des fauteuils électriques) et permettre des regroupements de personnes assises, propres à la conversation.

### **-2-4-3- une approche développement durable :**

Alors même que l'Etat et ses services (loi SRU), ses élus (Grenelle de l'environnement), les associations de défense de l'environnement, se mobilisent pour arrêter des dérives trop éloignées du principe de développement durable, alors même que le réchauffement climatique et le surenchérissement des coûts viennent confirmer la nécessité de mettre un terme à ces errements technologiques, la commune souhaite voir se concrétiser à cet endroit, un projet de très haute qualité énergétique utilisant plusieurs solutions d'économies (par exemple, isolation, solaire, récupérateur d'eau pour l'arrosage des jardins), ou de non dépenses énergétiques.

### **-2-4-4-espaces verts :**

Outre les plantations désignées pour ombrager les cheminements piétonniers, la propriété attenante, une ferme ancienne, traditionnelle, au sud de la parcelle, devrait, à terme, garder son aspect à caractère rural. Il n'est donc pas inintéressant de créer, entre les deux parcelles, un espace boisé (essences locales) de nature, tout à la fois à marquer un vis-à-vis autonome, et créer dans le lotissement un lieu de repos et de convivialité entre résidents (mi-minéral, mi-espace fauché). Cet espace pourrait être complété d'un point d'eau potable.

### **-2-4-5-activités :**



A moins de 250 mètres du cœur du lotissement, les habitants pourront trouver à leur disposition un magasin multiservices PROXI (alimentation, journaux, tabac), la mairie et la salle des fêtes, et centre médical (à créer) pouvant accueillir des infirmiers, kinésithérapeutes et un médecin, enfin, deux courts de tennis à l'espace DEVAILLY. Les piétons pourront, pour s'y rendre, trouver un espace protégé qu'il serait intéressant d'étendre en longueur.

Les résidents trouveront, de plus, au centre-bourg à moins de 500 mètres, un coiffeur, un restaurant, un café autour de la place du champ de mars. Des cheminements piétons devront être trouvés pour ces usages.

Comme tous les Charolais, ils trouveront aussi des artisans du bâtiment (premier et second œuvre) dans le village, et une vie associative riche.

### -2-4-5-implantation des constructions :

Les constructions de ce lotissement, du fait de leur emprise au sol modeste, et de la volonté du concepteur a favorisé une approche HQE, pourront supporter des faitages non uniformes, ni dans leurs pentes de toit, ni dans leurs hauteurs, mais devront respecter des lignes structurées de «front de rue» parallèles aux voies extérieures ou aux dessertes internes, soit par leur bâti (au nord) soit par des clôtures alignées (murets, haies, grillage).

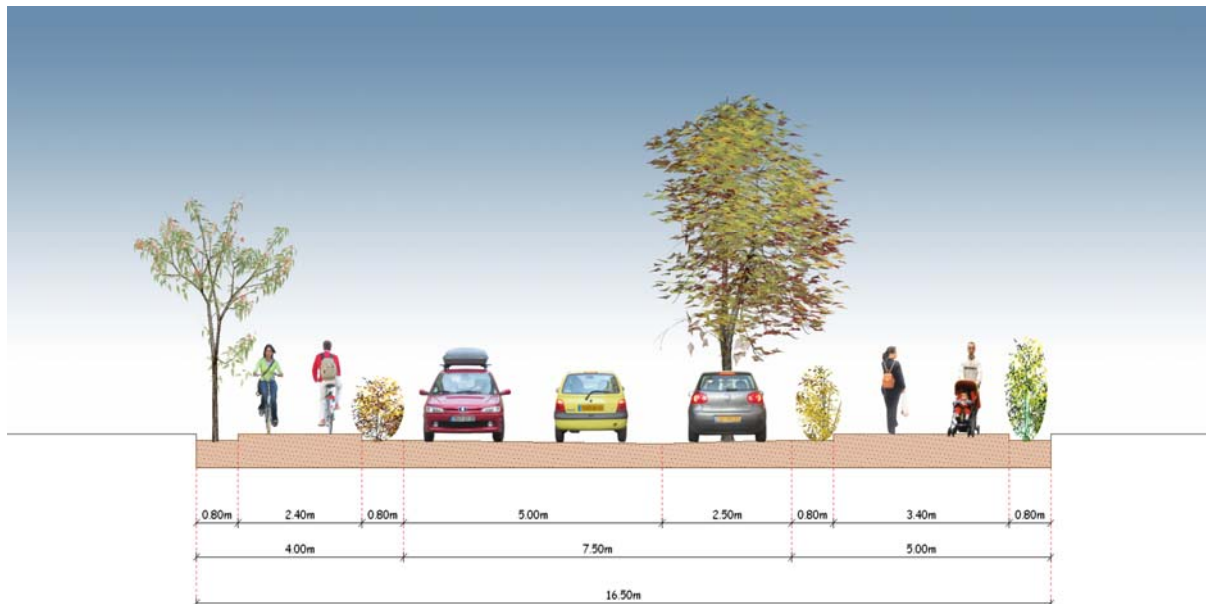
L'architecte devra présenter, du point de vue de ces implantations, un projet harmonieux, sans être uniforme. Il devra intégrer l'ensemble dans le paysage du village, sans le figer, respecter les vues lointaines remarquables (y compris au nord), ou proches, sans en faire un dogme.

Ce projet, œuvre de créativité urbanistique, et architecturale, devra être explicité et justifié à l'architecte-conseil désigné par la commune et, obtenir son agrément.

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

Elles devront, pour la **voie principale traversante**, 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.

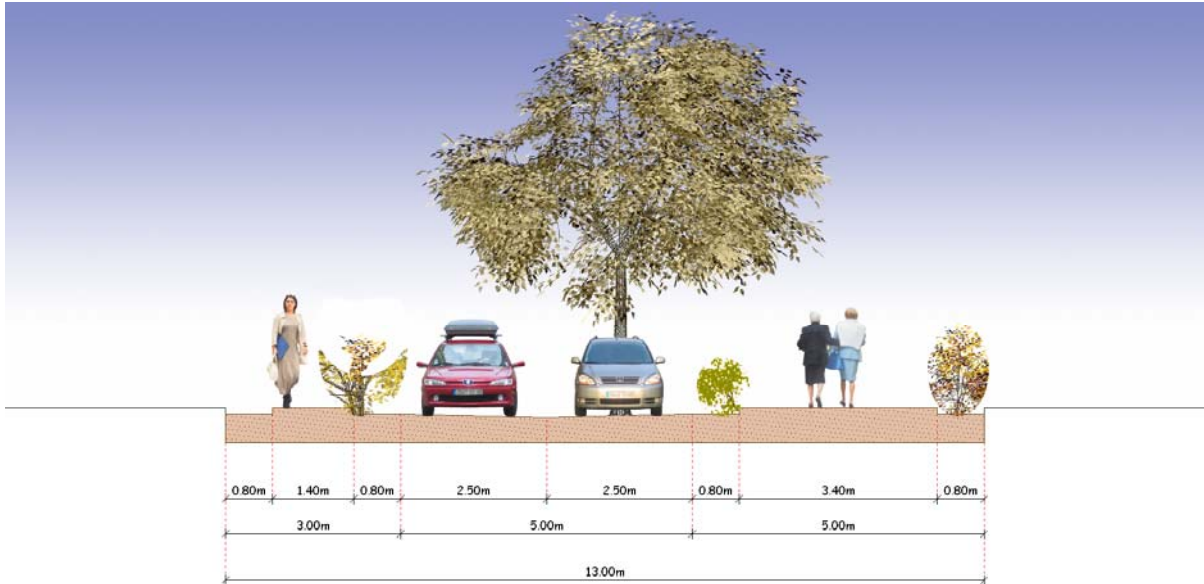
#### Exemple de profil de voirie principale à titre indicatif :



Profil de voie principale avec circulation dans les deux sens

Pour les **voies secondaires internes**, ces dimensionnements pourront être **réduits**, par l'implantation d'un sens circulaire de circulation et donc en sens unique.

**Exemple de profil de voirie secondaire à titre indicatif :**



Profil de voie secondaire avec un seul sens de circulation

**-2-4-7- traitements paysagers :**

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

-les bandes 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.