

NOTICE DE PRESENTATION

Département de la Drôme

Commune de Séderon

Transformation d'un camping de 97 places en un Parc Résidentiel de Loisirs de 60 lots, « Les Routelles »

Le présent projet concerne la demande de réalisation d'un parc résidentiel de loisirs sur la commune de Séderon, au lieu-dit « les Routelles » qui constitue un site présentant tout à la fois des aménagements anciens ayant fait ou non l'objet d'autorisations et des équipements récents permettant de considérer possible la réalisation d'un équipement de qualité au niveau du site et du concept. Le projet de centre naturiste est réalisé sous une forme associative des propriétaires actuels et des futurs acquéreurs des emplacements permettant des constructions nouvelles et ne correspond pas à un établissement recevant du public, il n'existe d'ailleurs aucune construction à usage commun dans le projet. Le naturisme s'inscrit logiquement dans le respect du site et l'intégration discrète permettant de conserver une intimité optimale.

Le projet s'adapte au souhait de développement touristique de la commune de Séderon et intègre une dimension européenne dans le cadre d'un accueil de population Française, Belge, Néerlandaise Suisse, en respect avec le principe du développement durable dont le concept même du projet. Un acte notarié de 2011 permet la réunion des 2 SCI propriétaires d'un tènement parcellaire important de 35 hectares environ dont 13 environ inclus dans la zone UT du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Territoire de moyenne montagne à très forte naturalité, les hautes baronnies offrent des trésors de bienfaits. Faune, flore, espaces infinis, calme et sérénité des sommets, ici la Nature est encore à l'état brut ! Séderon en est un bon exemple.

Les Baronnie Provençales sont réputées pour leur lavande, leur tilleul et leurs plantes aromatiques ou médicinales. Le pays de Séderon est aussi une étape idéale pour la pratique des sports extrêmes et les randonnées, l'artisanat traditionnel et d'art, ainsi que des producteurs respectueux d'une agriculture de grande qualité.

Le principe est de réaliser en harmonie avec ce site un projet présentant une soixantaine d'habitations légères de loisirs qui ne présente pas d'espace commun construit. Il est destiné à une population de vacances en saison d'été et de naturisme pratiqué dans le respect d'une charte.

Les emplacements correspondent à des espaces privatifs d'assise d'une superficie identique de 350 m² pour les 60 unités futures (la moitié existante et l'autre moitié projetée). Le concept des différentes constructions présente des superficies variant de 20 à 35 m², correspondant parfaitement à la réglementation des habitations légères de loisirs. Pour les constructions existantes comptabilisant une superficie de plancher légèrement inférieure à 600 m² des préconisations sont réalisées selon une étude personnalisée qui intègre l'aspect technique et l'aspect paysager et décoratif du bien.

Pour les constructions futures un modèle privilégié est proposé avec la possibilité cependant d'une déclinaison de surface habitable inférieure à 35 m². Le principe est tout à la fois d'organiser une intégration dans le paysage des constructions existantes, une homogénéité de l'ensemble dans les constructions dans leurs formes, leurs matériaux de construction et leur polychromie et un concept définissant des zones complètement vierges et des groupements bâtis.

L'aspect technique des équipements existants, prévus et budgétés dans le cadre du projet sont repris en plans dans le dossier intitulé réseaux et concernent :

- Electricité : L'arrivée basse tension présente un transformateur ERDF, alimentant le site des Routelles et présente un réseau entièrement enterré qui répartit le courant électrique vers les différentes installations de manière sécurisée.
- Eau potable : Le projet cumulant l'alimentation d'eau communale et l'évacuation des eaux usées sous la maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune est prêt à être lancé avec un budget bouclé en totalité. L'ensemble des données techniques et financières est communiqué sous la forme d'un dossier annexe à la présente demande de permis d'aménagement. Concernant l'eau potable, elle est également captée par une source d'eau naturelle localisée en partie nord-est du tènement parcellaire, dite « sources de l'arbre mort » ; celle-ci est potabilisée par un système UV. La réserve présente une capacité de 80 m³ ; les analyses sanitaires sont effectuées régulièrement et permettent de connaître la qualité de l'eau.
- Eaux usées : Comme indiqué avec le projet d'eau potable, le projet sous la maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune est prêt à être lancé avec un budget bouclé en totalité. Le projet avec évacuation vers le village était avec une subvention de 60%, actuellement plus aucune subvention, alors il sera certainement envisagé le remplacement de notre centrale d'épuration.
- Réseaux viaires : Les chemins empierrés permettent la circulation des véhicules et la circulation piétonne selon un principe sécurisé en boucle et une répartition paysagère attentive. Le travail du paysagiste de l'équipe de maîtrise d'œuvre a défini des principes rigoureux et très simples pour une efficacité maximale et un entretien au cout limité.
- Collecte des déchets : Les containers selon le principe sélectifs et la forme adoptée par la commune de Séderon et mis en place dans la partie basse de la propriété des « Routelles ».

Les règles de sécurité incendie sont intégrées tant au niveau du projet que d'ores et déjà dans le règlement intérieur appliqué aux différents occupants qui entretiennent selon un principe contrôle la zone de nature existant sur et autour de leur périmètre d'implantation. La cuve commune de 80 m³ alimente un réseau sous pression avec vanne pompier permettant de palier à un départ de feu.

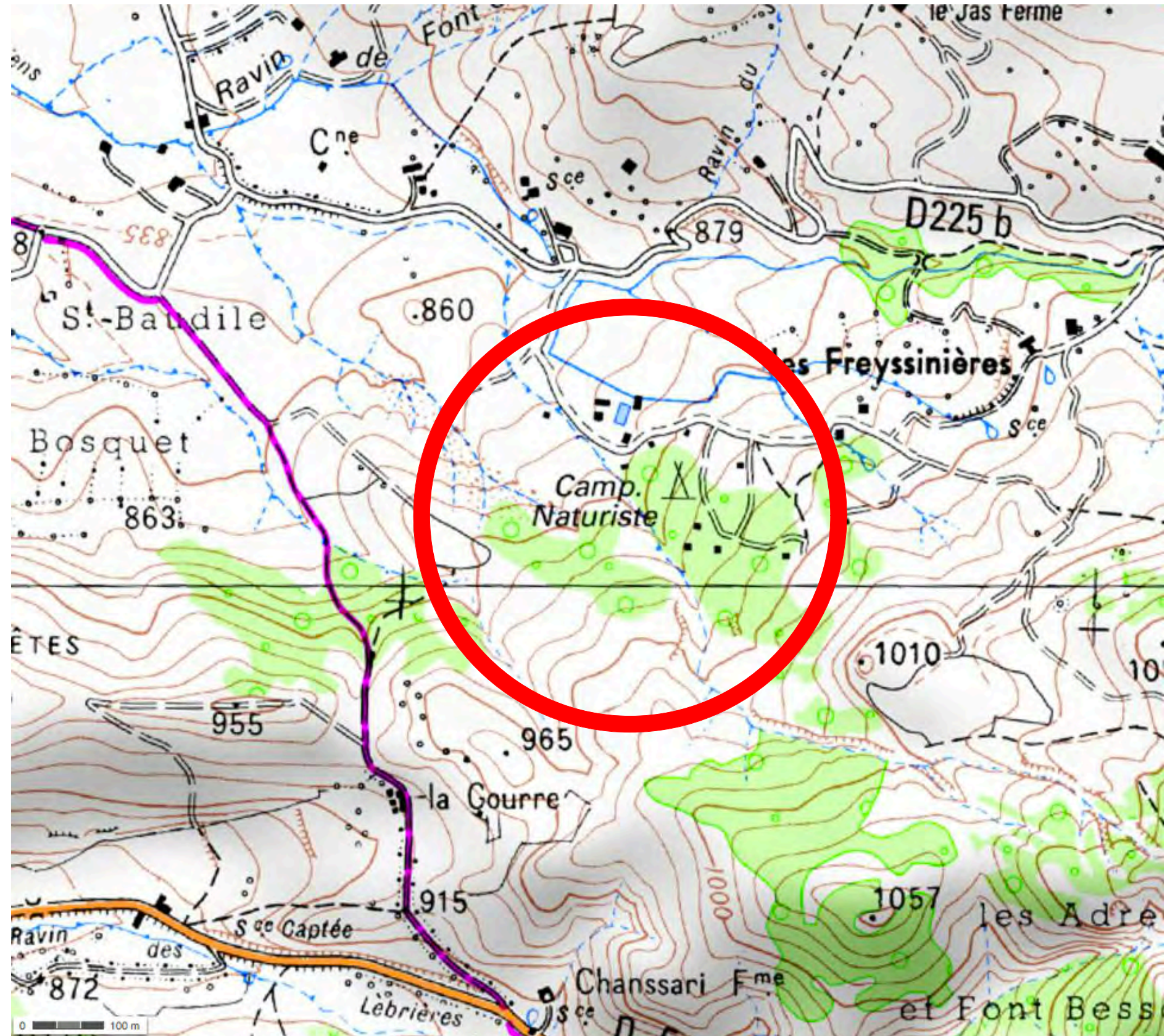
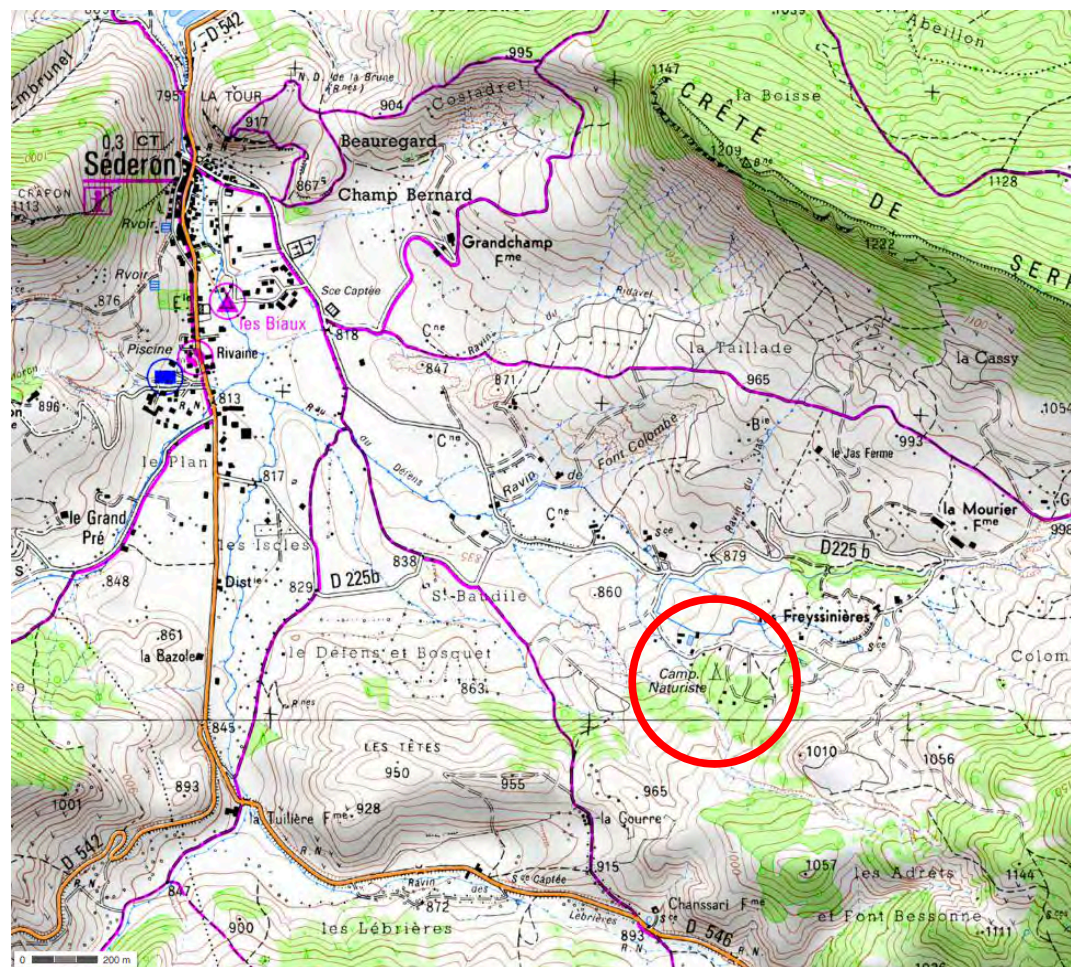
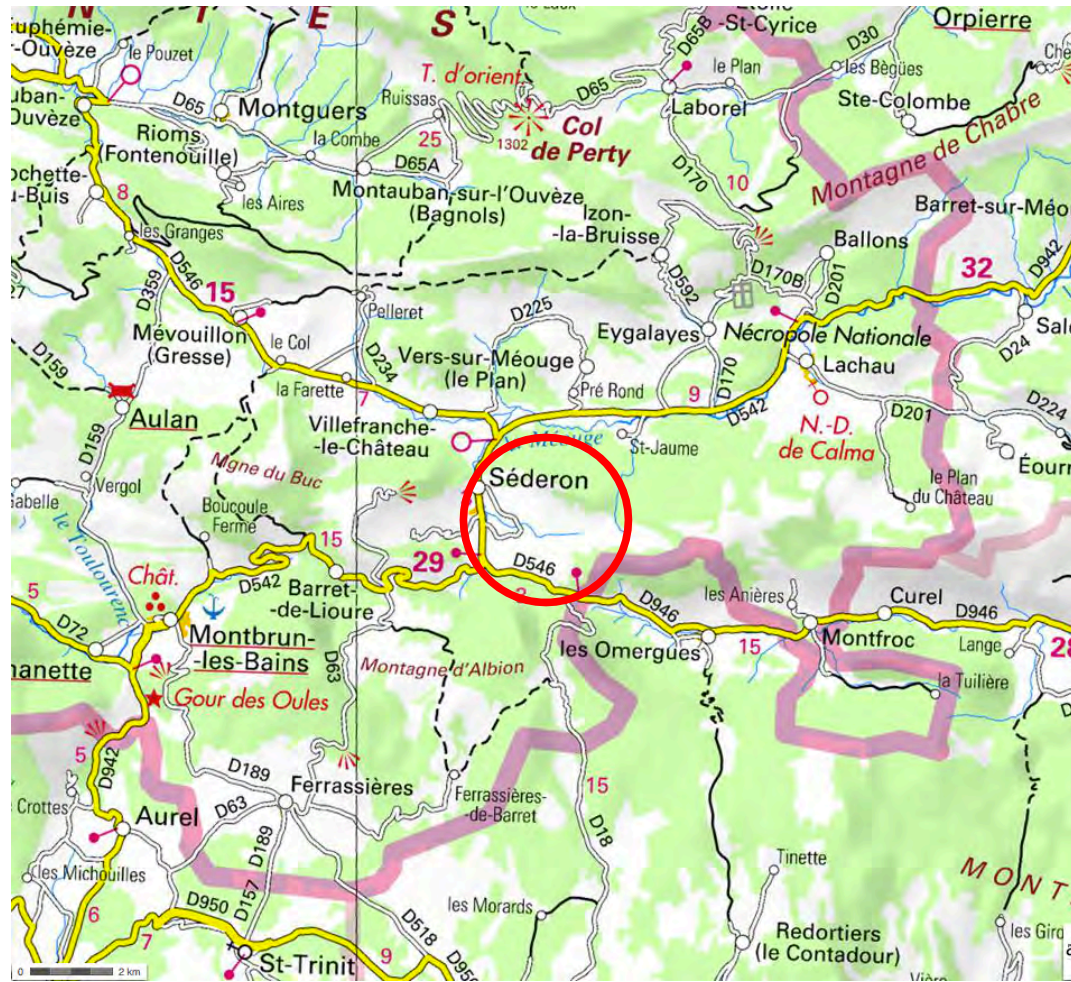
Les implantations choisies l'ont été en fonction de la végétation et du boisement existant, permettant de minimiser les constructions dans les zones très végétalisées.

L'aspect paysagé repose sur un état des lieux précis, un respect de l'authenticité des lieux et une récréation d'un milieu protecteur du site à partir des constructions d'HLL réalisées permettant tout à la fois un camouflage extérieur et une décoration intérieure, sensibilisant les résidents à la richesse du milieu naturel du site.

Le principe est défini à partir d'actes simples et faciles à réaliser qui positionne la priorité sur des plantations du biosystème et évoque la possibilité complémentaire de quelques espèces d'adaptation possibles et acceptables.

Des schémas de principes de ces aménagements et une liste non exhaustive des végétaux préconisés dans le cadre de l'aménagement constituent des annexes du présent dossier.

ANNEXE 2a --- SITUATION





PROPRIETE



Secteur aménagé

Département :
DRÔME

Commune :
SEDERON

Section : E
Feuille : 000 E 01

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/5000

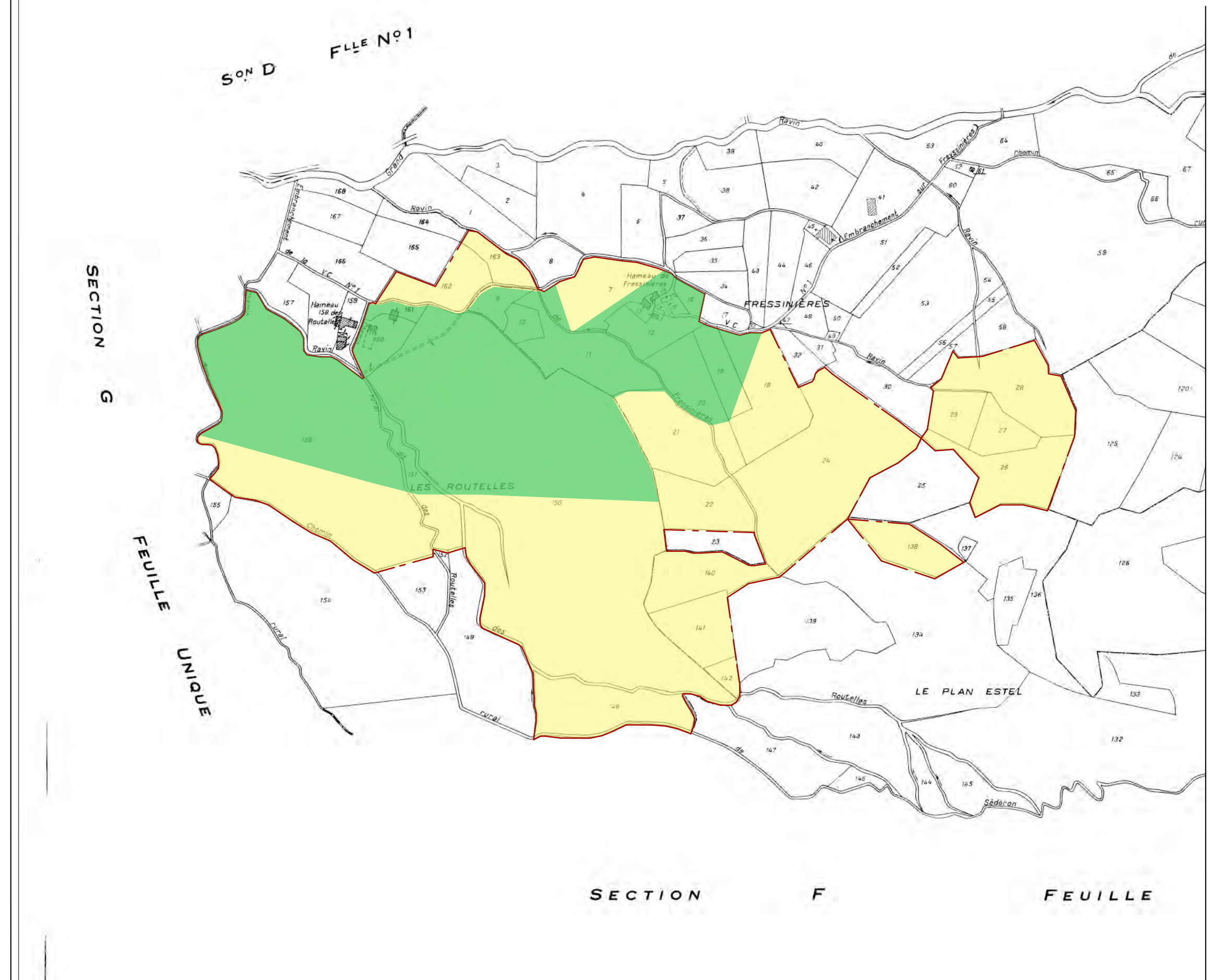
Date d'édition : 23/10/2014
(fuseau horaire de Paris)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
DE LA DROME

Cet extrait de plan vous est délivré par :

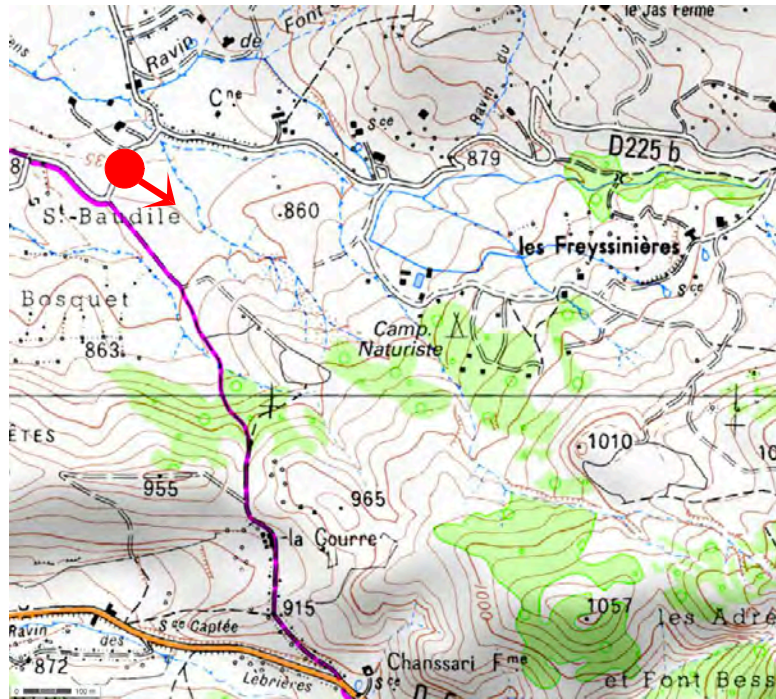
cadastre.gouv.fr
©2012 Ministère de l'Économie et des finances

ANNEXE 2b --- CADASTRE



ANNEXE 3 --PHOTOS

Vue environnement lointain (photo 2014)

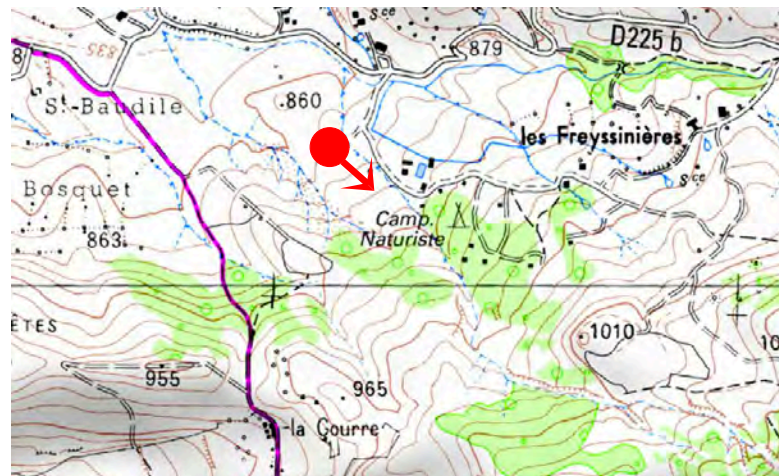


Les Routelles



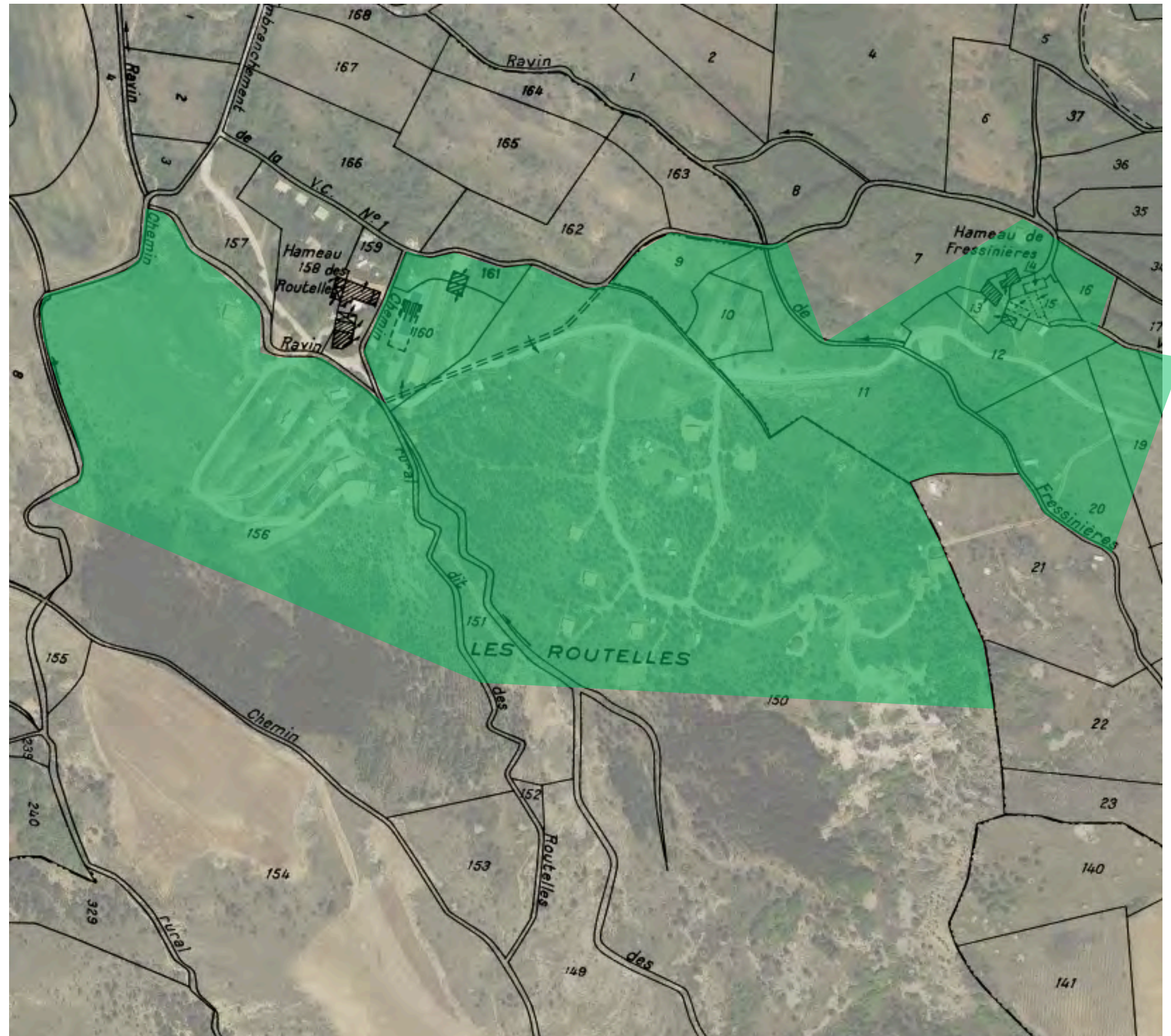
ANNEXE 3 --PHOTOS

Vue environnement proche (photo 2012)



ANNEXE 5a -- REPERAGE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT

 Secteur aménagé



ANNEXE 5 b -- Vue aérienne du site

Le site est déjà aménagé (première aménagements début 1986).
Les voiries sont en place, ainsi qu'une petite trentaine de lots.



ANNEXE 5c -- PLAN DE MASSE

Département de La Drôme

Commune de SEDERON

Lieu dit : " Les Routelles "

Parc Résidentiel de Loisirs des Routelles

PLAN TOPOGRAPHIQUE

PLAN : 383/09

REF : 9470

Dressé le : 18/05/12

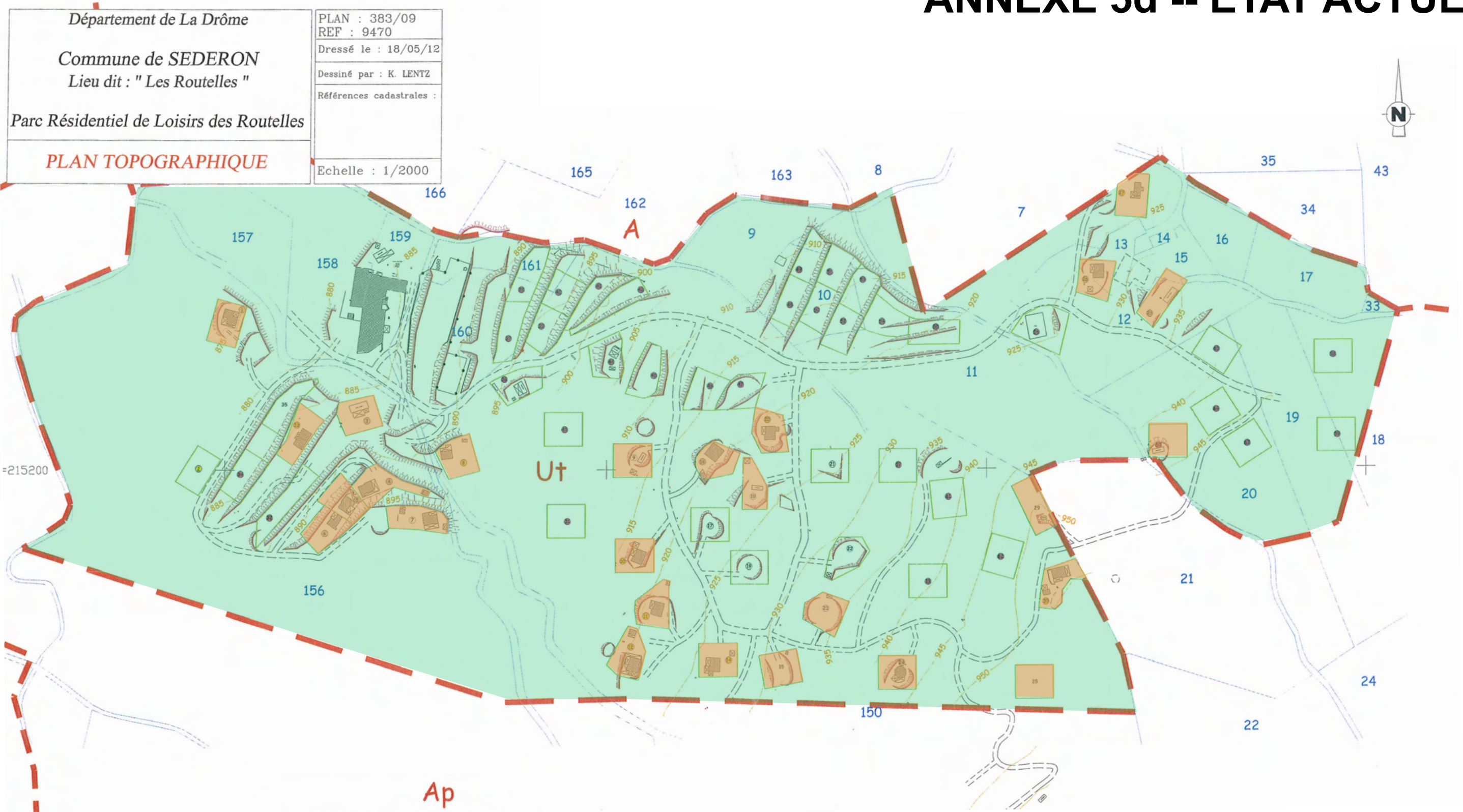
Dessiné par : K. LENTZ

Références cadastrales :

Echelle : 1/2000

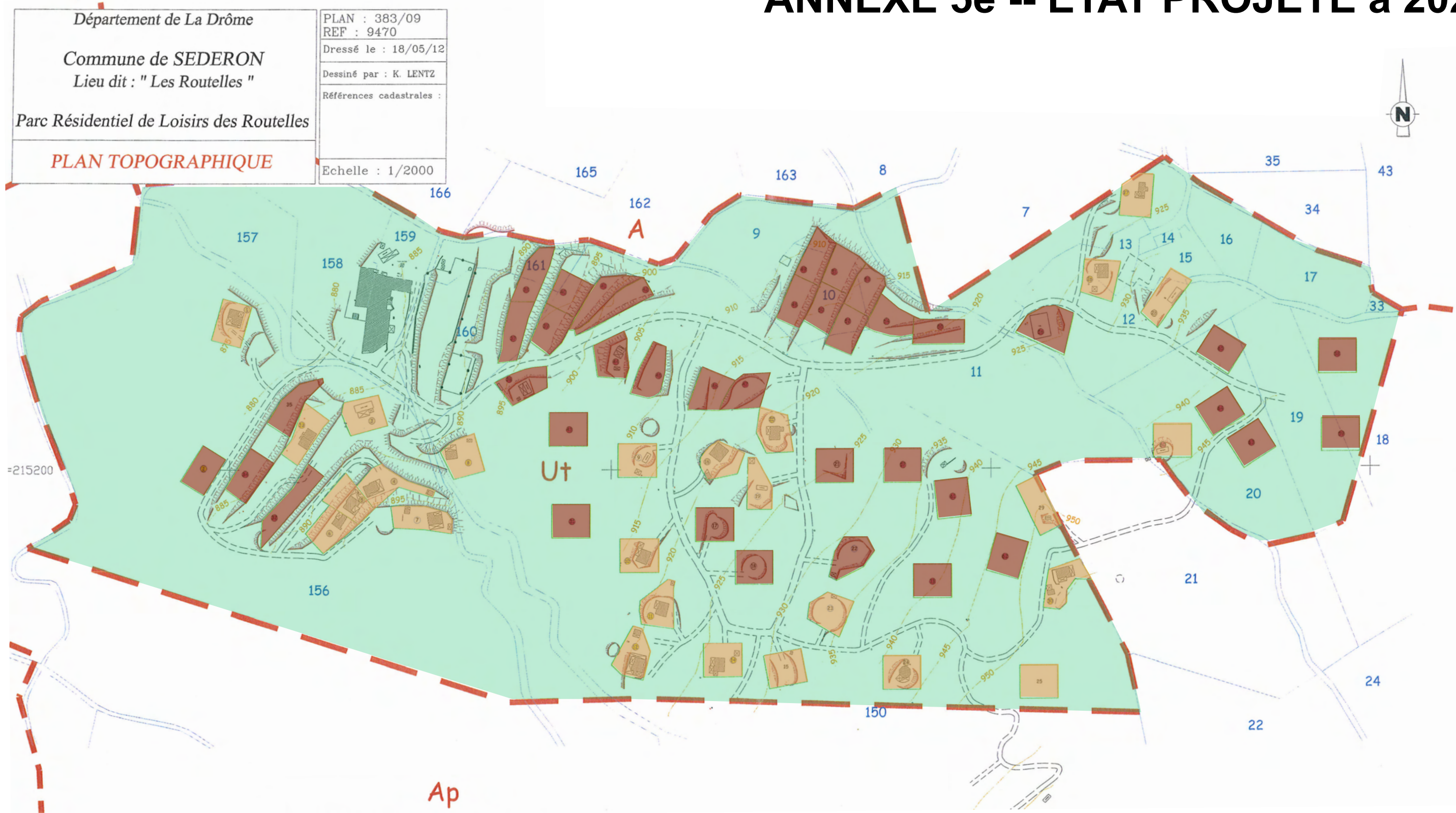




ANNEXE 5d -- ETAT ACTUEL



 **Lots existants**
(environ 350m2 par parcelle, pour 35 m2 bâtis)

ANNEXE 5e -- ETAT PROJETE à 2020



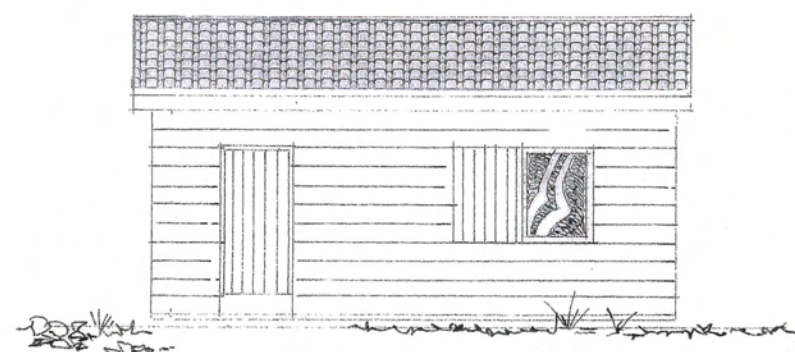
-  **Lots existants**
(environ 350m2 par parcelle, pour 35 m2 bâtis)
-  **Lots projetés**
(environ 350m2 par parcelle, pour 35 m2 à bâtir)

AUTRES ANNEXES

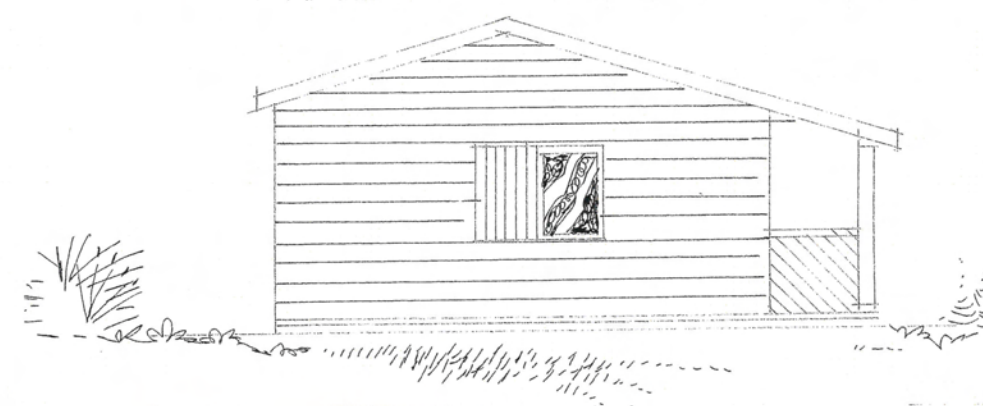
Type de construction légère installée

Commune de Séderon
Projet de Parc Résidentiel de Loisirs « Les Routelles »

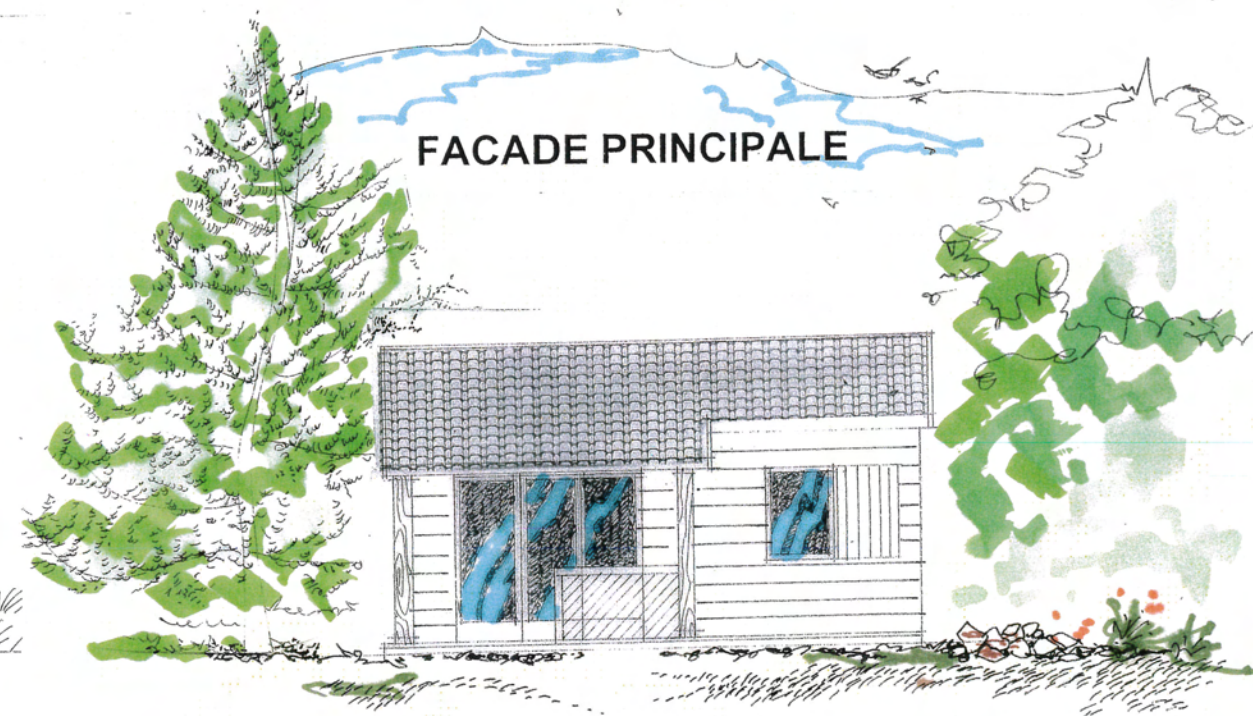
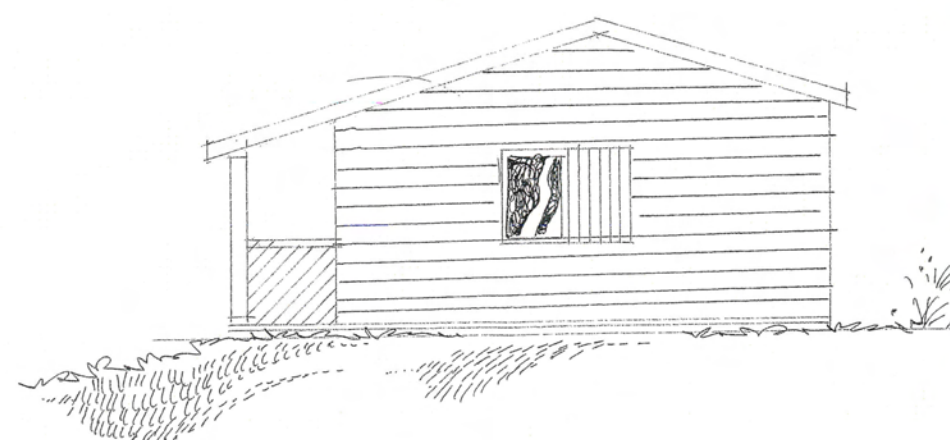
DOSSIER DE CONSTRUCTION D'UNE HABITATION LEGERE DE LOISIRS



FACADE ARRIERE



FACADE LATERALE



FACADE PRINCIPALE

CONIFERES



Pin noir d'Autriche



Cèdre de l'Atlas



Cyprès de Provence

ARBRES FEUILLUS



Erable de Montpellier



Sorbier Aria



Aubépine

PLANTES SUR TALUS



Millepertuis



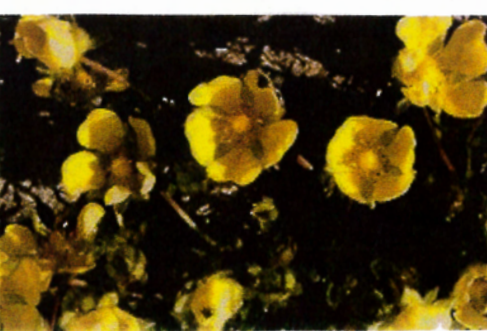
Cotoneasters horizontalis



Juniperus horizontalis



Lonicera pileata



Rosa rugosa



Corbeille d'argent

AUTRES ANNEXES

LE CHOIX VEGETAL

NOTE EXPLICATIVE SOMMAIRE SUR LES PRINCIPES PAYSAGES ET DECORATIFS ADOPTES PAR LE PARTI ARCHITECTURAL

Le site des Routelles étant visible de loin, notamment depuis les habitations de Séderon, tous les aménagements seront réalisés de façon à se fondre dans le paysage existant. Les terrassements seront réduits au strict minimum pour les constructions à venir et tous les talus ainsi créés seront le plus doux possible, c'est-à-dire proches ou supérieurs à 3 pour 1.

Les voies d'accès resteront de largeur réduite semblable à l'existant et pourront recevoir un revêtement gravillonné de type 0/31,5 compacté, en provenance de carrière locale.

Les ouvrages en bois sur parcelles privatives ou espaces communs (de type franchissement de fossés, palissades bois, marches, renvois d'eau...) seront réalisés en bois traité en autoclave et de couleur naturelle.

Les parties privatives comme les parties communes enherbées seront fauchées ou pâturées 2 à 3 fois par an, ceci afin d'être en harmonie avec le site environnant.

Les végétaux devront être aussi proches que possible de la végétation spontanée locale. Les essences à feuillage coloré rouge, bleuté ou panaché sont à proscrire ainsi que les formes taillées.

AUTRES ANNEXES

Principaux végétaux pouvant être plantés sur le site des Routelles et offrant une bonne insertion dans le paysage selon la liste non exhaustive suivante :

- Arbres feuillus :
 - Platanes
 - Erables de Montpellier
 - Sorbiers aria
 - Aubépines
- Conifères :
 - Pins noirs d'Autriche
 - Cèdres de l'Atlas vert
 - Cyprès de Provence
- Plantes sur talus :
 - Millepertuis
 - Cotoneasters horizontalis
 - Junipérus horizontalis
 - Lonicera pileata
 - Corbeille d'argent
- Arbustes pour massifs :
 - Genêts
 - Amelanchiers
 - Romarins
 - Tamaris
 - Berberis
 - Buddleias
 - Eleagnus
 - Escallonia
 - Buis
 - Caryopteris
 - Cotinus
 - Lavande
 - Thym
- Plantes grimpantes :
 - Clématite
 - Vigne



Genêt



Amelanchier



Romarin



Tamaris



Berberis



Buddleias



Eleagnus



Cotinus



Buis



Caryopteris



Thym



Lavande