

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 27. 12. 2008

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE
BEUA – BLANCHET Pascale - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE
BERRON Paul - Architecte urbaniste – 11 rue Louis VERDET 26000 VALENCE
BARNIER Delphine - Paysagiste -11 Rue du Vieux Village 26800 MONTOLSON

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Mours saint Eusèbe se décline selon les cinq axes, et les secteurs, suivants :

A. LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN

B. L'HABITAT, LA DEMOGRAPHIE

C. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

D. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

E LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. FONCTIONNEMENT URBAIN ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Deux orientations majeures ;

- A.1. Renforcer la centralité du village et organiser le développement urbain vers l'Ouest

A.1 .1 Restructurer l'armature urbaine

Réorganiser les circulations en périphérie du centre

A 1.2 A l'Ouest de la RD 538 (Avenue Dauphiné – Provence) :

- A2 .A l'Ouest de la RD 538 : ouvrir à l'urbanisation et définir des limites cohérentes sur l'ensemble du secteur (de Clapier Sud à Champ Marchant)
- A.3. A l'Est du village: contenir et structurer le développement urbain, définir des limites cohérentes

En complément :

- A.4 A l'intérieur du périmètre urbain Est Ouest défini : urbaniser et densifier les secteurs actuellement non construits au sein des zones constructibles

B. HABITAT – DEMOGRAPHIE

Développer, mais maîtriser l'habitat

- B.1 Diversifier l'habitat
- B.2 Densifier l'habitat

C. ACTIVITE ECONOMIQUE

- C.1 La zone d'activité économique
- C.2 Les activités artisanales et de services
- C.3 La fonction commerciale du bourg centre
- C.4 L'activité agricole

D. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

- D.1 Le patrimoine bâti
- D.2 Le patrimoine naturel et paysager

E. RISQUES NATURELS

- Développer la constructibilité des zones soumises aux aléas, seulement après réalisation des travaux de protection

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
A.FONCTIONNEMENT URBAIN	
A.1. Renforcer la centralité du village et organiser le développement vers l'Ouest	
A.1 .1 Restructurer l'armature urbaine Voir schémas n° 1 et 2	
1. Des voiries 'majeures' pour la circulation de transit Voir schémas n° 1	→ a l'Ouest ; - prendre en compte et anticiper le projet de déviation Mours Peyrins - prévoir une voirie nouvelle transversale, à partir du carrefour Eurovia (E.R. : emplacement réservé) en prolongement des RD 52 a et VC n° 1 → à l'Est : réalisation de l'emplacement réservé n°19 actuel
2 Préserver le centre bourg, à l'écart de la circulation de transit,, mieux le desservir, et l'aménager Voir schéma n°2	→ organiser les circulations de transit en contournement du village (c.f. ci dessus) → organiser le réseau viaire secondaire desservant le bourg centre et ses parkings → En référence au schéma d'organisation général (Schéma n02) → un secteur sensible à réaménager ; le carrefour maison « Duret » E.R : secteur à orientations particulières d'aménagement (Les Grandes Vignes)
3 Réorganiser les voiries secondaires en fonction de leur statut (voie communale, départementale), et de leur fonction	→ en référence au schéma général de voirie et circulation (schéma n°1)

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
A2.A l'Ouest de la RD 538 : ouvrir à l'urbanisation et définir des limites cohérentes sur l'ensemble du secteur (des Clapiers Sud à Champ Marchant)	<ul style="list-style-type: none"> → en cohérence avec les équipements actuels et à venir du quartier: écoles, gymnase, etc → en liaison avec l'urbanisation à venir du secteur Eurovia → en relation avec le réseau viaire et le réseau d'assainissement: <ul style="list-style-type: none"> - voirie future Est-ouest à partir du carrefour Eurovia - RD 608 actuelle et son devenir - desserte éventuelle de secteurs Sud (Clapier Sud) → secteur à orientations particulières d'aménagement : Les Clapiers – Champs Marchand
A.3. A l'Est : contenir et structurer le développement urbain, définir des limites cohérentes <ul style="list-style-type: none"> - au Nord : contenir l'urbanisation en deçà du cimetière - au centre : 'boucler' l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> → revoir 'à la baisse' le secteur Na actuel de Mulères et Goureaux : <ul style="list-style-type: none"> - développer l'urbanisation à l'Ouest de la future voirie (ER) - traiter la future voirie (ER) comme voie de liaison mais aussi comme limite et frange urbaine avec les secteurs restants à vocation agricole, à l'Est - structurer l'urbanisation de ce secteur (morphologie urbaine et architecturale) en fonction des enjeux urbains et paysagers : le pied de coteaux (faubourg de Génissieux), limite de voirie future (ER) - à l'Est de la future voirie : protéger strictement la zone agricole de toute construction → secteur à orientations particulières d'aménagement ; Mulères et Goureaux → urbaniser le quartier des Chambards : secteur agricole résiduel entre des zones constructibles <ul style="list-style-type: none"> - en permettant l'installation d'une structure d'hébergement sociale (personnes âgées et personnes handicapées), dans sa partie Nord - en reconsidérant ses limites Sud : en lisière de la zone d'activité économique des Revols : limites de zonage et traitement des franges - en recherchant une urbanisation réfléchie plutôt qu'au « coup par coup » : → secteur à orientations particulières d'aménagement : les Chambards

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
<p>- au Sud : densifier, développer en recherchant des limites cohérentes</p>	<p>→ redéfinir les limites Nord et Est de la zone constructible de Rochas et Rosette :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'Est en cohérence avec le réseau viaire - au Nord : rechercher l'équilibre entre protection de l'activité agricole existante (serres horticoles), et pression foncière forte : demande de constructibilité importante - en recherchant une densification globale de la zone, concomitamment avec la desserte ou non en assainissement : règlement de zonage à adapter
<p>A.4 A l'intérieur du périmètre urbain Est Ouest défini : urbaniser les secteurs actuellement non construits :</p> <p>- au sein des zones constructibles</p>	
<p>- les secteurs actuellement non constructibles</p>	<p>→ le secteur des Mondrions (actuellement zone Na)</p> <ul style="list-style-type: none"> - en recherchant une organisation urbaine adaptée au site densité: relative, proximité de bâtiments remarquables, en bordure de la RD 608, à l'entrée du village... - secteur à équiper (assainissement) <p>→ secteur à orientations particulières d'aménagement : Mondrions</p>
<p>- les secteurs constructibles</p>	<p>→ les secteurs de Rochas et Rosette, Devienne, Clapiers Sud, les : en adaptant un règlement favorisant la densification</p> <p>→ 'confirmer' la vocation de loisirs- sport du secteur des Guillots : très fréquenté, en périphérie immédiate des équipements existants et déjà occupé en partie par des activités sportives.</p>
<p>- en développement de nouvelles zones</p>	<p>→ développer un petit secteur autour de la ferme des Guillots ;</p>

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
B. HABITAT - DEMOGRAPHIE	
Développer, mais maîtriser l'habitat dans les zones de développement urbain, ou de renouvellement urbain	
Dans un contexte de forte demande d'habitat, assurer une croissance soutenue, mais :	<p>→ une croissance annuelle du nombre de résidences principales de 2,5 % à 3 % pour les 10-15 années à venir (croissance en rapport avec la pression locale forte)</p> <p>→ une croissance démographique importante : 1,5 % à 2% /an pour les 10-15 prochaines années en rapport: avec les équipements publics (écoles, ...) qui ont évolué ces dernières années, ou sont en prospective.</p>
<p>- B.1 Diversifier l'habitat</p> <p>Offrir une diversité des formes urbaines et architecturales</p> <p>Diversifier les statuts d'occupation et augmenter notablement l'offre de logement social</p>	<p>→ dans les secteurs de développement urbain à venir, ou de renouvellement urbain (centre bourg) : prévoir des programmes d'habitat diversifié : - dans leur forme urbaine et architecturale : habitat individuel, individuel groupé, immeubles collectifs, colinéaire, etc... Diversifier les formes, les hauteurs d'immeubles, les alignements,..., organiser les voiries en relation avec le réseau viaire existant...</p> <p>→ sur les secteurs à enjeux, instaurer des orientations particulières d'aménagement qui doivent traduire cette recherche de diversité : dans le centre bourg 'secteur maison 'Duret', ER n°22), dans les secteurs d'urbanisation nouvelle : Mulère et Goureaux , Mondrions, Clapiers - Champ Marchant, autres,...</p> <p>- dans leur statut d'occupation : développer l'habitat locatif social, insuffisamment représenté sur la commune, en recherchant une mixité sociale dans tous les secteurs d'habitat</p> <p>→ instaurer un pourcentage minimum de programmes d'habitat social dans des secteurs constructibles : lotissements, opération d'ensemble, secteurs à orientations particulières d'aménagement : Mulère et Goureaux, Les Clapiers –Champs Marchand, Les Chambards</p>

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
Permettre une offre d'habitat spécifique	→ faciliter la création d'un pôle d'habitat adapté (personnes âgées et personnes handicapées) au quartier de Chambard, et structurer l'urbanisation globale du secteur : → secteur à urbaniser sous forme d'opérations d'ensembles avec orientations d'aménagement
- B.2 Densifier l'habitat	→ dans les secteurs de développement ou de renouvellement urbain : c.f. ci-dessus → dans les secteurs actuellement urbanisables non équipés (zone NB) : Rochas et Rosette, les Guillots , Clapier Sud,...
C. ACTIVITES ECONO-MIQUES	
C1.Développer et organiser les activités économiques :	→ Achever la zone d'activité économique existante des Revols : compétence CCPR
C2. Hors zone d'activité : permettre l'installation d'activité artisanales ou de services	→ dans les zones constructibles à vocation principale d'habitat : règlement adapté
C3. Affirmer la fonction de centralité du village, notamment en matière d'activité commerciale	→ réglementer strictement l'implantation de commerces hors village

Orientations générales : Actions : déclinaison sur le territoire communal objectifs par thèmes	
C4. Maintenir l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> → maintenir les grandes entités des plaines agricoles, à l'Est et à l'Ouest surtout → maintenir l'activité agricole, et « soigner » les paysages afférents aux abords des zones urbaines, et plus particulièrement aux abords des écarts remarquables ; Chalaire, Bouchardière, les Gullots, ... : en instaurant des zones agricoles protégées (toute construction interdite) → dans les secteurs de 'tension' : les Sabots et Rosette (serres horticoles) ou de franges urbaines : <ul style="list-style-type: none"> - établir des limites lisibles et traiter les transitions : aménagement adéquat voiries si elles existent, limites séparatives à traiter par le biais du règlement de zone
<u>D. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE</u>	
D.1. Le patrimoine bâti	
Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti <ul style="list-style-type: none"> - le centre bourg et ses proches abords - le faubourg de Génissieux 	<ul style="list-style-type: none"> → mettre en œuvre le projet d'aménagement du centre bourg <ul style="list-style-type: none"> - le projet existant actuellement (Projet Solnais), à amander et compléter en ce qui concerne le devenir possible du bâti central place Elisée Monteil bar tabac - le secteur d'aménagement ER n°22 → secteur à orientations particulières d'aménagement → être attentif à l'urbanisation des secteurs en pied de coteaux, en bordure de la RD608 : <ul style="list-style-type: none"> - forme urbaine et architecture à « soigner » à Mulères et Gouteaux notamment → secteur à orientations particulières d'aménagement → envisager l'élaboration d'un Périmètre de Protection Modifié <ul style="list-style-type: none"> - considérer des cônes de visibilité majeurs, et des zones particulièrement sensibles, plutôt que de 'coller' strictement au rayon de 500 mètres de protection de l'église → prescrire dans le PLU les quelques règles fondamentales en matière de réhabilitation du patrimoine bâti, au regard des caractéristiques locales de ce patrimoine : <ul style="list-style-type: none"> - dans le centre ancien - sur les secteurs sensibles : écarts remarquables et leurs abords : Chalaire, Bouchardière, Mondrions, Les Fourneaux, Les Guillots, ...
Identifier et protéger les éléments de 'petit patrimoine' bâti	

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
remarquable, dynamiser la réhabilitation du patrimoine rural	<ul style="list-style-type: none"> → prendre en compte les cônes de visibilité dans la gestion des constructions nouvelles, ou la réhabilitation du bâti existant → repérer ces éléments (murs, lavoirs, ...) sur le document graphique de zonage : → instaurer l'obligation de permis de démolir obligatoire sur les bâtiments ou éléments de valeur → permettre, mais 'encadrer', la réhabilitation de certains bâtiments agricoles et leur transformation en habitat
D.2. Le patrimoine naturel voir schéma 4 et 5	
Protéger les secteurs naturels d'importance : Zones humides, colline boisée	<ul style="list-style-type: none"> → les zones humides : Chalaire, la Savasse, et ses ripisylves à conforter et restaurer, fortement impactés par le projet de déviation Mours Peyrins → la colline boisée : coteau de St Eusèbe : réduire le secteur urbanisable à l'Est et au Sud (pied de coteau), conforter les cheminements piétonniers (ER existants ou à créer)
Haies, arbres isolés, routes remarquables,...	<ul style="list-style-type: none"> → Affirmer et protéger les spécificités des routes suivant leurs situations sur la commune (routes en, en surplombs ou encaissées). → Protéger, conforter, et prolonger les arbres d'alignement en bordure des routes en encorbellement
Gérer les franges urbaines (ville – campagne)	→ Relier le front bâti de l'urbanisation aux terres cultivées par une lisière végétale champêtre
	→ intégrer les bâtiments agricoles (hangars, serres etc.)
Tout en favorisant la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir des bandes herbeuses de part et d'autre des chemins ruraux qui servent de couloir de déplacement aux petits animaux. → Enrichir de zones refuges le secteur de culture intensive : bosquets stratifiés, maillage bocager minimum → les zones humides de la Savasse : créer un réseau de haies champêtre en bordure des couloirs de déplacement de la faune tels que : fossés, canaux, routes et chemins, et conforter une continuité des échanges écologiques entre les coteaux boisés et la ripisylve de la Savasse.

Orientations générales : objectifs par thèmes	Actions : déclinaison sur le territoire communal
	→ Créer et motiver un maillage de haies arbustives champêtres diversifiées pour servir de corridor vert et d'échange pour la faune et la flore sur l'ensemble de la trame urbaine
<u>E. RISQUES NATURELS</u>	
Développer la constructibilité des zones soumises aux aléas, seulement après réalisation des travaux de protection	Dans l'attente des travaux d'aménagement de la Savasse, les zones soumises aux risques d'inondation (impact de la rupture de la digue Margaron Ithier) resteront inconstructibles. Après réalisation des travaux, l'urbanisation des zones constructibles deviendra effective par une révision simplifiée du PLU.

Schéma n° 1

Le fonctionnement urbain : voirie et circulation

. Une circulation nouvelle Est Ouest est créée, avec des carrefours soit à aménager, soit à créer :



Transversale Est - Ouest



Carrefour nouveaux : A, B, C



Carrefours existants à aménager

. Une liaison Nord- Sud, en parallèle à la RD 538, est



Instaurée à l'Est du bourg (point B à II)

. Une nouvelle hiérarchie des voies de circulation, est signifiée, avec des utilisations des voies différenciées, par leur traitement :



Voirie auto requalifiée avec mixité auto –

piéton, chemins ruraux à préserver , ...

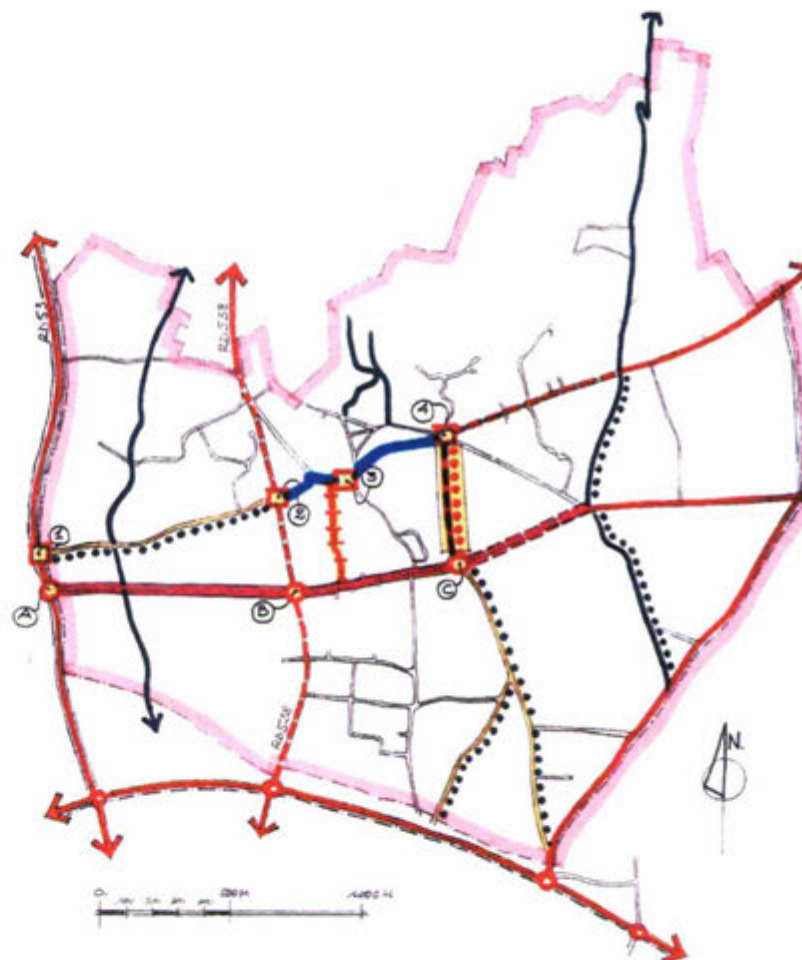
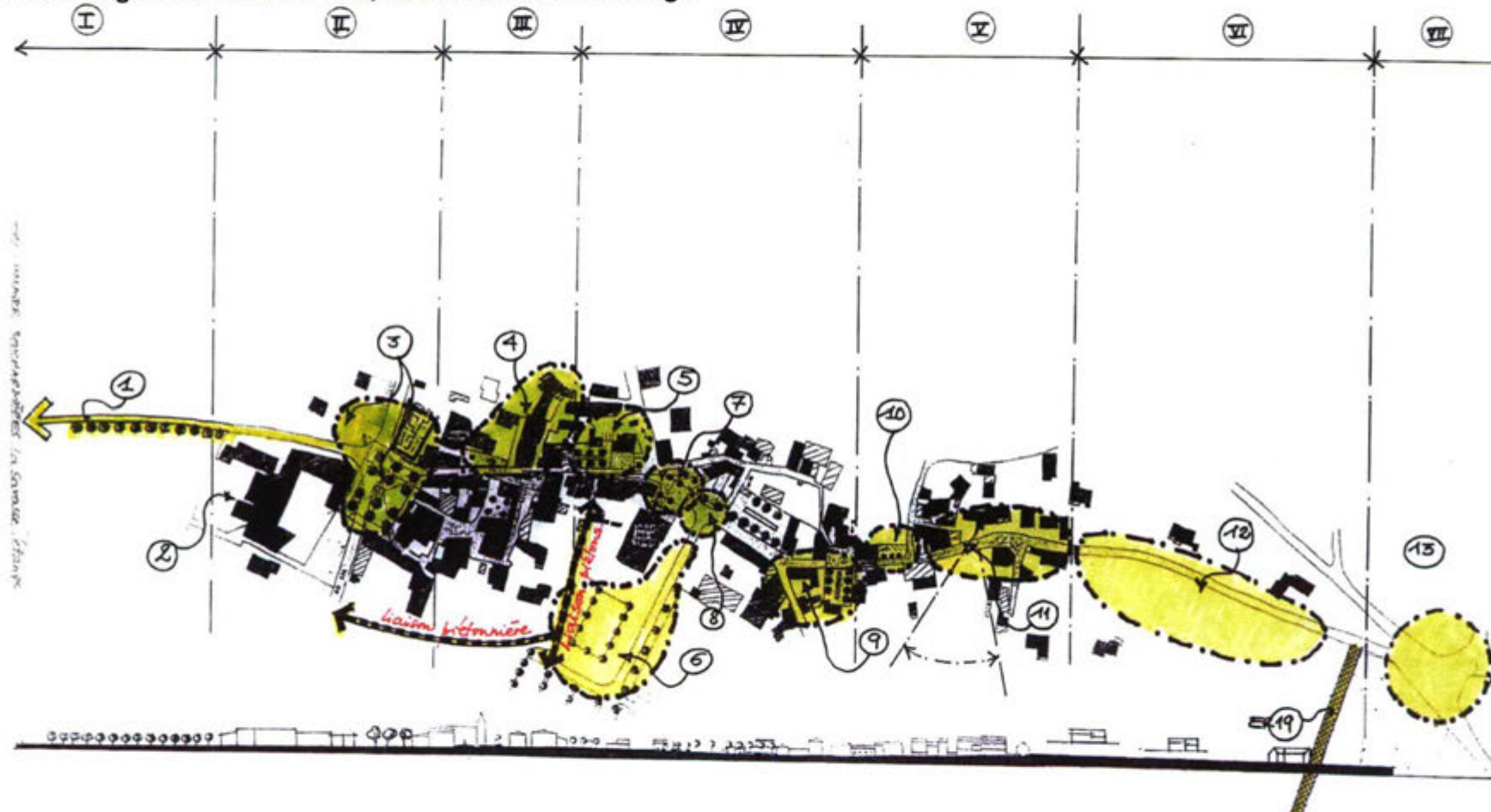


Schéma n°2

L'aménagement de la RD 608, en la traversée du village



La RD 608 les espaces attenants à aménager en considération de leur fonction : entrées du bourg, espace de centralité, stationnements, services et commerces, lieux de rencontres, etc...

Schéma n° 3

Fonctionnement et développement urbain : les secteurs à enjeux de constructibilité

- 

Secteur de constructibilité à vocation habitat et à caractère urbain
- 

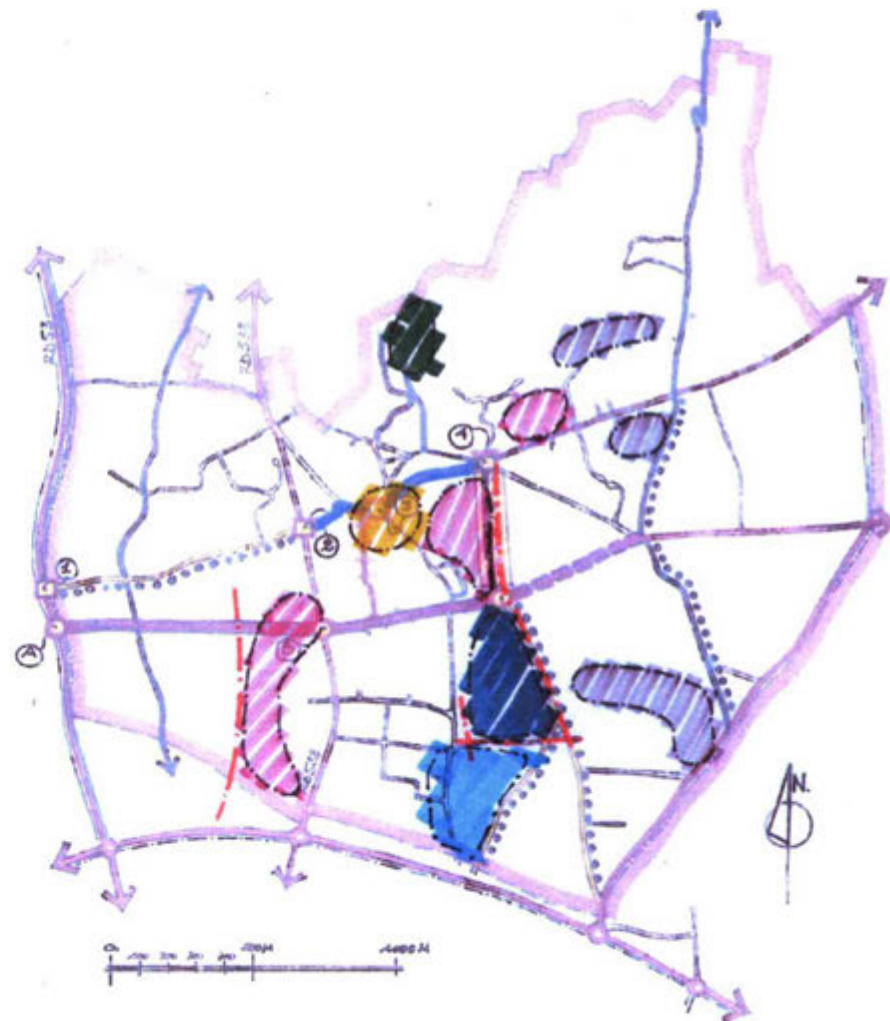
Secteur de constructibilité à vocation habitat et à caractère diffus
- 

Secteur de constructibilité à vocation sociale (équipement, logements)
- 

Secteur de constructibilité et d'aménagement du centre bourg
- 

Le secteur de la colline St Eusèbe
- 

Extension du secteur d'activité économique



Les orientations en matière de patrimoine naturel : constat et enjeux

