

*Département de la Drôme*

**Commune de  
MOURS ST EUSÈBE**

# **Plan Local d'Urbanisme**

**RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2**  
*Extension complexe sportif Les Guinches*

## **1. - NOTICE EXPLICATIVE**

***Approuvée le 27 avril 2016***



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

5.13.124  
avr.-16

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PRESENTATION &amp; JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE</b>	<b>3</b>
2.1	Objet de la révision simplifiée .....	3
2.2	Le complexe sportif des Guinches .....	4
2.3	Les besoins d'évolution du complexe sportif.....	6
2.4	Les contraintes de la zone UL actuelle .....	8
2.5	La révision simplifiée.....	10
2.6	Impacts de la révision simplifiée .....	12
<b>3</b>	<b>CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE</b>	<b>15</b>
3.1	Modification du document graphique .....	15
3.2	Mise à jour du rapport de présentation .....	15
<b>4</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>16</b>
4.1	Pièces écrites modifiées .....	16
4.2	Pièces graphiques modifiées .....	16

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de MOURS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 décembre 2007. Il a depuis fait l'objet de 3 modifications (25/02/2008, 24/02/2009 et 12/02/2013) et d'une révision simplifiée (09/10/2012) pour intégrer la nouvelle carte des risques inondation.

**La municipalité a lancé par délibération du 21 février 2012 une autre procédure de révision simplifiée de ce PLU afin de permettre l'extension du complexe sportif communal des Guinches, qui nécessite d'adapter le périmètre de la zone UL, à vocation de sports et loisirs.**

L'examen conjoint par les personnes publiques associées de ce projet de révision simplifiée s'est tenu le 27 mai 2013. Pour répondre à ses conclusions (voir le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint joint au dossier), le projet d'aménagement du complexe sportif a été affiné et l'extension de la zone UL finalement réduite par rapport au projet initial.

Le projet de révision simplifiée a également fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la DREAL Rhône-Alpes, qui a décidé de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale (décision n°A8213U0020 du 28 juin 2013).

Cette révision simplifiée ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, soit avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance 2012-11 du 5 janvier 2012, les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure lui sont applicables.

# 2 PRESENTATION & JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

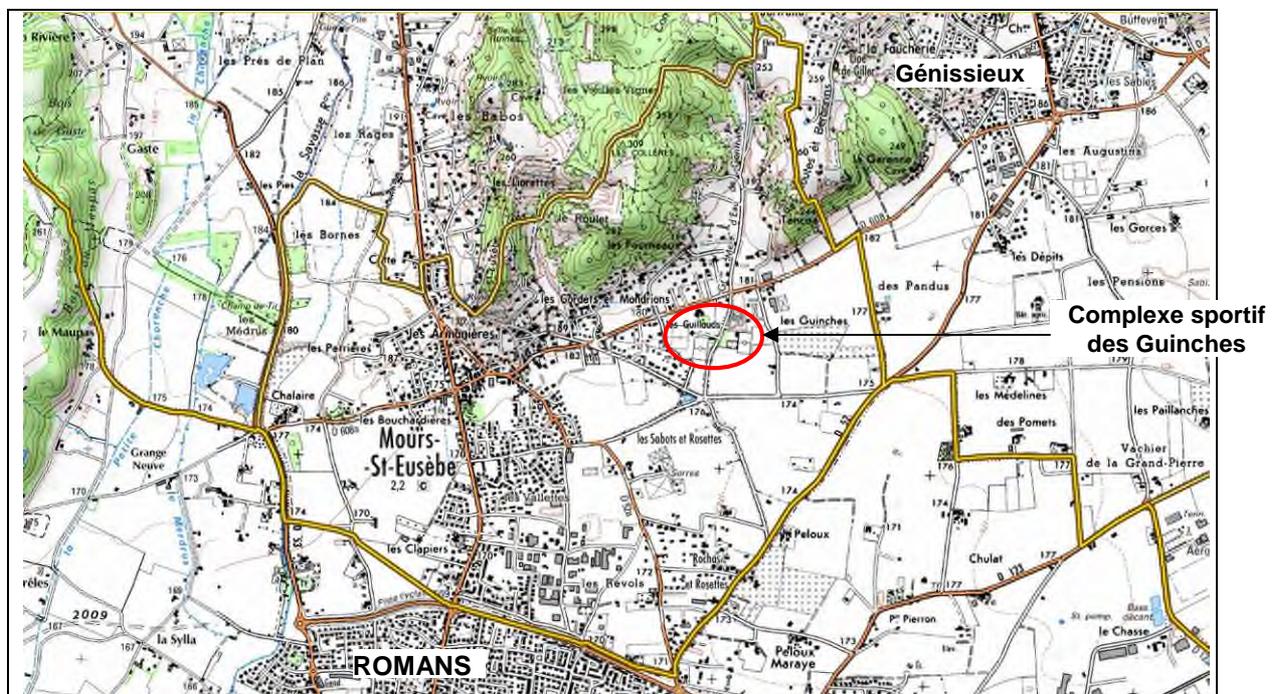
## 2.1 Objet de la révision simplifiée

La commune envisage d'étendre les diverses installations sportives du complexe sportif des Guinches notamment en vue de répondre aux besoins de développement des différentes associations sportives qui l'utilisent.

Le PLU avait anticipé sur ces besoins en délimitant une zone UL spécifique, réservée aux installations de sports et loisirs, qui s'étendait au-delà des installations actuelles.

Cependant, compte-tenu de la configuration du site, des extensions nécessaires, ainsi que des disponibilités foncières, la délimitation actuelle s'avère inadaptée.

Une modification du périmètre de la zone UL est donc prévue, avec une extension vers l'est et une réduction côté sud.



### Objectifs de ce projet communal :

La commune de Mours-Saint-Eusèbe souhaite conforter son pôle sportif et de loisirs situé à l'Est de la commune au quartier des Guinches, par son extension et son aménagement de qualité.

Le projet d'aménagement du complexe de loisirs des Guinches consiste donc à :

- améliorer les conditions d'exercice du club de BMX,
- améliorer les conditions d'exercice du club de Tennis,
- améliorer les conditions d'exercice du club de pétanque,
- aménager un espace de type « parcours de santé »,
- aménager un espace multi-sports,
- aménager de nouveaux espaces de stationnement en cohérence avec la dimension du site,
- aménager les cheminements doux au sein du complexe sportif et de loisirs.

Cet aménagement est aussi l'occasion d'inscrire les équipements sportifs dans un environnement attrayant par la qualité paysagère des aménagements et de garantir l'accessibilité PMR de l'ensemble du complexe.

## 2.2 Le complexe sportif des Guinches

- La zone UL et les équipements actuels :



La zone UL délimitée dans le PLU comprend l'ensemble des installations existantes (sur des parcelles communales) et intègre également 3 parcelles privées situées en continuité au sud, en vue d'une éventuelle extension. Ces 3 parcelles, aujourd'hui agricoles, font l'objet d'un emplacement réservé par la commune (ER7) pour l'extension du complexe sportif.

Les installations existantes comprennent :

- les équipements utilisés pour le football dans le cadre de l'« Union sportive mouroise » : deux terrains d'entraînement, dont un en stabilisé, un terrain « honneur », un vestiaire et un club-house ;
- la piste de Bicross utilisée par le club « BMX Mours Romans » ;
- les 2 courts de tennis utilisés par le « Mours tennis club » ;
- l'espace des Guinches avec un bâtiment permettant l'accueil d'activités associatives et des terrains de pétanque ombragés, une aire de jeux pour les enfants et du stationnement.

- **L'environnement de la zone UL :**

Sur ses limites nord et ouest, la zone UL est cernée par une zone UDa à vocation principale d'habitat, en grande partie déjà bâtie ;

A l'est et au sud de la zone se trouvent essentiellement des parcelles agricoles classées en zone A (à l'est) ou AP (protégée) du PLU.

La zone UL est traversée du nord au sud par une voie communale (chemin de la grande mère d'eau des Gonthards) et longée au nord par la RD 608 qui relie Mours à Génissieux.

A l'exception des 3 parcelles qui sont restées agricoles (pour une surface totale de 1,75 ha) dans la partie sud de la zone UL, le reste de la zone UL (soit 7,7 ha) appartient à la commune et est entièrement utilisé.

Au plan environnemental et paysager, des haies vives anciennes marquent le chemin de la grande mère d'eau, ainsi que la limite ouest de la zone UL : ces haies sont protégées dans le cadre du PLU.

Depuis le chemin de la grande mère d'eau ou depuis la RD 608 la zone est relativement peu visible souvent masquée par ces haies. Au sud et à l'est les vues s'ouvrent depuis la zone sur l'espace agricole.

La zone UL est située en dehors de tout espace naturel à enjeu écologique répertorié (pas de site Natura 2000, ni de ZNIEFF de type 1, ni de zone humide ou d'Espace Naturel Sensible).

La zone UL n'est concernée par aucun risque naturel ou technologique identifié à ce jour. Elle est également située largement en dehors du périmètre de protection de l'Eglise de Mours, qui est le monument historique le plus proche et elle n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.



Photo 1 : prise depuis la RD608 au nord de la zone UL



Photo 2 : prise depuis le chemin des Maraîchers au sud-est de la zone UL

## 2.3 Les besoins d'évolution du complexe sportif

Les effectifs des 4 associations sportives mentionnées au-dessous ont vu leur effectif fortement progresser ces dernières années, notamment en raison de la croissance démographique de la commune.

> Le **club de football** (Union Sportive Moursoise) approche les 400 licenciés et dispose d'un encadrement de bénévoles comptant 18 dirigeants et 40 éducateurs et accompagnateurs.

Pour faire face aux besoins de ce club, un nouveau terrain synthétique vient d'être réalisé ce qui va permettre d'optimiser les installations existantes. Ainsi un terrain en stabilisé servant d'entraînement va être « libéré » et sera mis à disposition des autres associations et pris en compte dans le projet d'aménagement.

> Le **club « BMX Mours-Romans »**, très attractif et à forte notoriété, compte plus de 170 licenciés et l'encadrement est assuré par 9 éducateurs dont 2 salariés.

La structure, qui dispose d'une piste homologuée FFC éclairée, est aujourd'hui considérée comme l'une des meilleures à l'échelle européenne. Elle accueille et encadre plus de 25 pilotes venus de toute la France au sein d'une section « sport-études » et reçoit régulièrement des délégations étrangères en stage de préparation des grands championnats.

Le club organise également des compétitions (notamment plusieurs finales du championnat de France et d'Europe qui rassemblent jusqu'à 5000 personnes sur plusieurs jours).

Depuis l'introduction du BMX aux jeux Olympiques (2008) le cahier des charges des compétitions nationales et internationales a évolué et impose de nouvelles normes (butte de départ plus élevée notamment). Ceci a pour conséquence qu'il est devenu impossible d'accueillir sur un même circuit des enfants à partir de 4 ans et des pilotes semi-professionnel, que ce soit pour les entraînements quotidiens ou pour l'organisation de compétitions.

→ Le club a donc besoin d'un 2<sup>ème</sup> espace à proximité du premier afin de continuer à accueillir en parallèle des débutants et des confirmés et de poursuivre son développement :

- le circuit actuel continuera à être utilisé par les plus jeunes pilotes et servira pour l'organisation des compétitions départementales et régionales ;
- le nouvel espace sera utilisé pour l'entraînement quotidien des pilotes compétiteurs et des membres de la section sportive et pour les compétitions nationales et internationales.

En outre les adhérents du club n'ont ni local, ni vestiaire, ils utilisent une salle de l'espace des Guinches à cet effet, un nouveau local sera donc également nécessaire.

> Le « **Tennis Club de Mours** » qui compte autour d'une cinquantaine d'adhérents refuse depuis quelques années des inscriptions d'enfants, du fait du manque de possibilité d'accueil, le club disposant seulement de 2 courts.

Par ailleurs, l'organisation de compétitions doit être étalée sur une longue durée (1 mois pour le dernier tournoi), ce qui pénalise le reste des joueurs.

Enfin le club est contraint de limiter de nombre de ses équipes inscrites en différentes compétitions Drôme-Ardèche compte tenu du manque de courts pour l'entraînement et la compétition.

→ Compte tenu de ses effectifs actuels, le club a maintenant besoin d'un 3<sup>ème</sup> court dans le cadre de son « école de tennis ». Ce 3<sup>ème</sup> court permettrait au club d'accueillir plus d'enfants, d'organiser des tournois sur un temps plus court et de présenter plus d'équipes en compétition.

> Le **club de pétanque** compte 120 adhérents et aujourd'hui se voit dans l'obligation d'organiser les concours officiels (5 dans l'année sur la commune de Mours). Aux huit jeux existants, il convient donc d'en ajouter trente.

> Enfin, pour l'ensemble des activités sportives et de loisirs du complexe sportif, des places de stationnement supplémentaires sont également à prévoir.

## 2.4 Les contraintes de la zone UL actuelle

La mise en œuvre des parcelles encore agricoles de la zone UL, pour faire face aux besoins de développement des associations sportives, soulève aujourd'hui plusieurs problèmes :

Les propriétaires de deux des trois parcelles concernées par l'ER7 ne souhaitent pas les vendre, elles ne sont donc pas disponibles à court terme.

En outre, la parcelle la plus au sud ne présente pas une configuration adaptée aux besoins recensés : enclavée entre une zone d'habitat et la voie communale, elle n'a pas une largeur suffisante pour permettre l'implantation d'un terrain de foot aux normes et est trop éloignée de la piste de bicross actuelle pour y implanter un nouvel espace.

### 2.4.1. Le projet initial



→ L'extension de la zone UL était envisagée vers l'est, sur des parcelles aujourd'hui classées en zone agricole du PLU :

Ce projet nécessitait :

- d'étendre la zone UL vers l'est aux dépens de la zone A sur 2,4 ha,
- réduire la zone UL côté sud au profit de la zone AP sur 1,75 ha,

### 2.4.1. Le projet revu suite à la réunion d'examen conjoint



Un bureau d'études spécialisé a été missionné par la commune pour réaliser un projet d'aménagement répondant aux différents besoins des associations et de la commune, tout en consommant le moins d'espace possible.

→ Cette nouvelle version du projet réduit nettement l'extension de la zone UL aux dépens de la zone agricole puisque :

- le terrain de foot synthétique est déjà réalisé à la place d'un terrain existant,
- le local BMX sera réalisé en continuité du bâtiment existant,
- des modules d'initiation avec un nouveau départ seront réalisés pour le BMX au lieu d'une nouvelle piste.

Sont également prévus au projet un court de tennis supplémentaire et un city-stade en continuité des tennis actuel, un parcours de santé et un boulodrome d'une vingtaine de jeux.

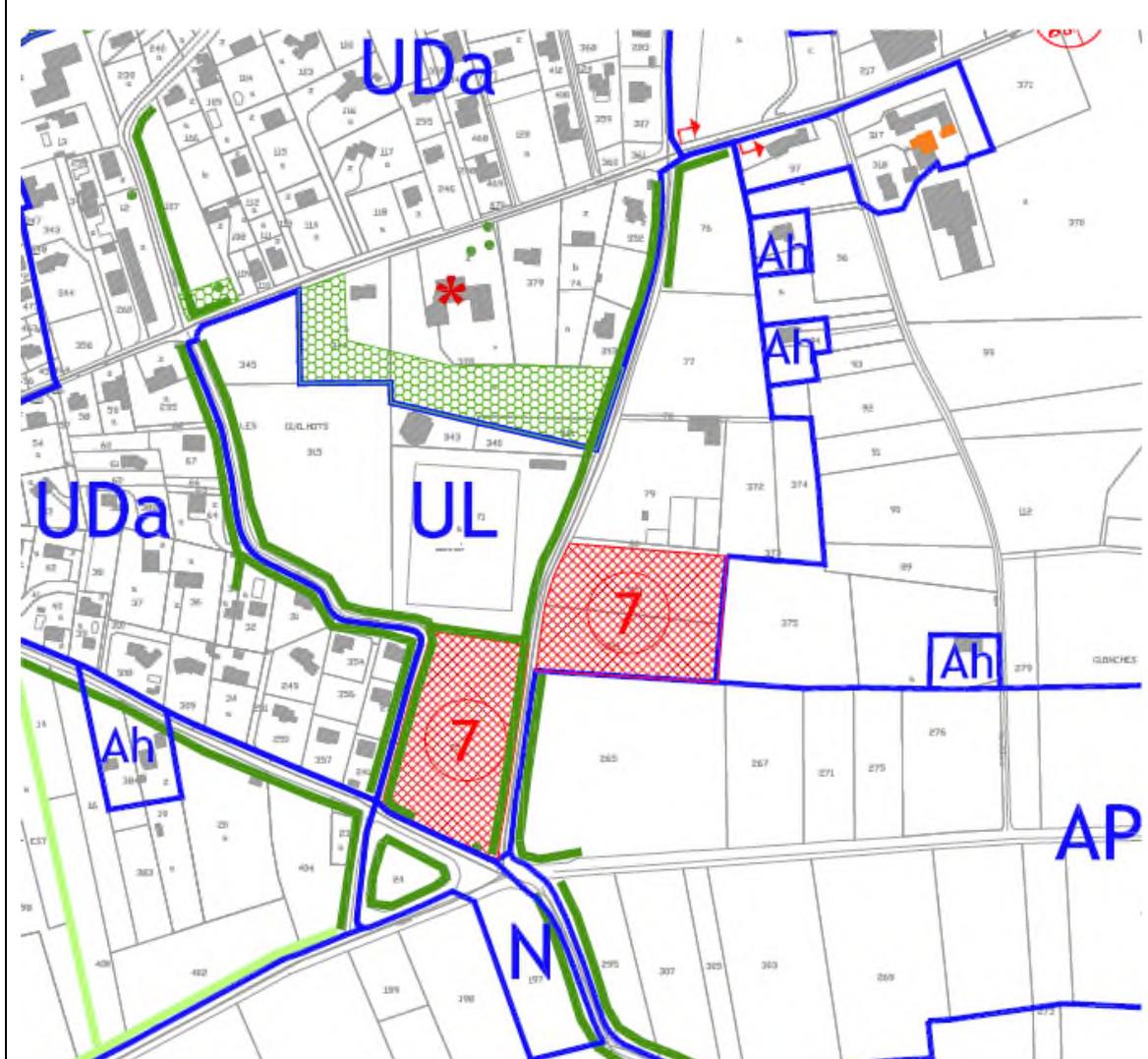
## 2.5 La révision simplifiée

Comme le prévoit l'antépénultième alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur jusqu'au 31/12/2012, la procédure de révision simplifiée est « applicable à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'équilibre du PADD et ne comporte pas de grave risque de nuisance ».

- **La révision simplifiée va consister à :**

- étendre la zone UL vers le sud-est aux dépens de la zone A sur 0,8 ha,
- réduire la zone UL côté sud au profit de la zone AP sur 1,75 ha,
- modifier l'emplacement réservé n°7 pour :
  - le supprimer sur les parcelles qui sont exclues de la zone UL et réintégrées en zone agricole (- 1,75 ha);
  - l'étendre sur les parcelles intégrées à la zone UL (+0,8 ha).

Extrait PLU actuel :





## 2.6 Impacts de la révision simplifiée

### > Consommation d'espace agricole :

- La parcelle concernée par l'extension de la zone UL est une parcelle agricole cultivée située en zone A du PLU.

Selon l'étude de faisabilité foncière réalisée par la SAFER en 2012 :

Cette parcelle de 0,8 ha est exploitée en cultures légumières de plein champ ou en céréales par un seul exploitant agricole, dont le siège est situé de l'autre côté du chemin des Maraîchers à l'Est. Il détient le statut du fermage pour cette parcelle.



Cette extension diminuera de 0,8 ha la SAU de l'exploitant concerné qui est à la tête d'une exploitation individuelle de 62 ha de productions végétales, spécialisée en cultures légumières (31 ha céréales et 31 ha légumes dont 8000 m<sup>2</sup> sous abri). Le prélèvement représente 1,3% de la SAU de cette exploitation. Le chef d'exploitation a plus de 55 ans et pas de successeur en vue pour l'instant.

- Deux parcelles agricoles qui étaient classées en zone UL sont intégrées à la zone agricole protégée AP.

Ces 2 parcelles ne sont pas cultivées par l'exploitant concerné par l'extension.

Sont ainsi néanmoins « rendues » à la zone agricole, deux parcelles agricoles de 0,55 ha et 1,2 ha soit 1,75 ha au total.

→ Le bilan global de la consommation d'espace agricole s'élève donc à 0,8 ha prélevés et 1,75 ha rendus, soit une **augmentation de 0,95 ha de la zone agricole du PLU aux dépens de la zone UL.**

### > Impacts sur le milieu naturel :

- La commune de Mours n'est concernée par aucun site Natura 2000 ;
- La commune de Mours n'est concernée par aucune ZNIEFF de type 1 ;
- Le tiers nord du territoire communal est compris dans la ZNIEFF de type 2 « Collines drômoises » (2603), mais l'extension de la zone de sport et loisirs (parcelles entourée en rouge), qui occupe les premiers terrains de la plaine, est située en dehors de cette ZNIEFF.



- On peut noter la présence d'une petite zone humide (1400 m<sup>2</sup>) répertoriée à l'inventaire du CREN, dite « bassin de Mours », au sud de l'ancienne limite de la zone UL, qui joue un rôle de bassin de rétention en cas de fort épisode pluvieux. Cette zone humide est située en dehors de l'extension de la zone UL, qui ne fait pas partie non plus de son bassin versant. En effet, ce bassin reçoit les eaux pluviales arrivant par le chemin de la Petite mère d'eau (à l'ouest de la zone UL) et le grand chemin au sud.
- Le site n'est proche d'aucun cours d'eau. La voie qui traverse le site actuel est une « mère d'eau » qui participe à l'évacuation des eaux de pluie des collines en amont en cas de fort épisode pluvieux. L'extension prévue n'augmente la surface de la zone UL que de 0,65 ha et n'aura pas d'impact sur le réseau hydrographique.
- L'extension prévue ne concerne qu'un terrain agricole cultivé (céréales ou légumes de plein champ) et ne présente aucun arbre, ni haie. La diversité biologique du site est donc très limitée.
- Le site n'est concerné par aucune zone de risque naturel ou technologique identifié à ce jour.

### > Impacts sur les eaux :

- par rapport à l'actuelle délimitation de la zone UL, la surface aménageable est réduite de 0,95 ha, en outre l'imperméabilisation du site sera relativement limitée : un local est prévu pour le BMX, un court de tennis supplémentaire, ainsi que des espaces de stationnement en stabilisé. Les eaux pluviales pourront être infiltrées sur place. Une grande partie du site ne sera pas imperméabilisée (circuit de BMX et parcours de santé).

L'impact sur les eaux de ruissellement de cette extension sera donc très limité et géré dans le cadre des travaux d'aménagement.

- la modification de la zone UL n'a pas d'impact sur le nombre d'associations qui utiliseront le site et la consommation d'eau et les rejets d'eaux usées ne seront pas significativement augmentés. La zone UL relève de l'assainissement non collectif (chaque local existant actuellement sur la zone dispose donc de son propre système de traitement). Parmi les installations nouvelles prévues, seul le local (vestiaire + accueil) qui est envisagé pour le club de BMX nécessitera la mise en place d'un système d'assainissement non collectif. Sur la commune, le SPANC est assuré par la communauté d'agglomération du Pays de Romans.

#### **> Impact sur le paysage :**

Le paysage aujourd'hui agricole reste néanmoins banal et sans élément marquant. L'extension de la zone sera accompagnée d'un traitement paysager (arbres d'ombrage, lisière paysagère).

#### **> Impact sur l'habitat :**

Dans la zone UL d'origine, l'extension était en partie prévue sur une parcelle au sud-ouest et était donc en continuité directe d'une zone d'habitat.

L'extension actuelle n'est limitrophe que d'espaces agricoles, seule une habitation isolée dans la plaine agricole sera située non loin du parcours de santé.

# 3 CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

## 3.1 Modification du document graphique

- Extension de la zone UL vers le Sud-Est sur 0,8 ha aux dépens de la zone A ;
- Réduction de la zone UL vers le sud sur 1,75 ha au profit de la zone Ap ;
- Modification de l'emprise de l'ER7 selon la nouvelle délimitation de la zone UL ;

## 3.2 Mise à jour du rapport de présentation

La présente notice sera insérée en complément au rapport de présentation afin d'expliquer et justifier la révision simplifiée.

# 4 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 4.1 Pièces écrites modifiées

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

Les autres pièces écrites du PLU ne sont pas modifiées.

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

Deux pièces graphiques sont concernées par la présente révision simplifiée :

→ **Zonage : pièce 4-1 : plan au 1/5000 ;**

→ **Zonage : pièce 4-2 : plan au 1/2000 ;**

Les extraits de ces pièces graphiques composent le volet n° 2 du présent dossier de révision simplifiée.

*Département de la Drôme*

*Commune de*  
**MOURS ST EUSÈBE**

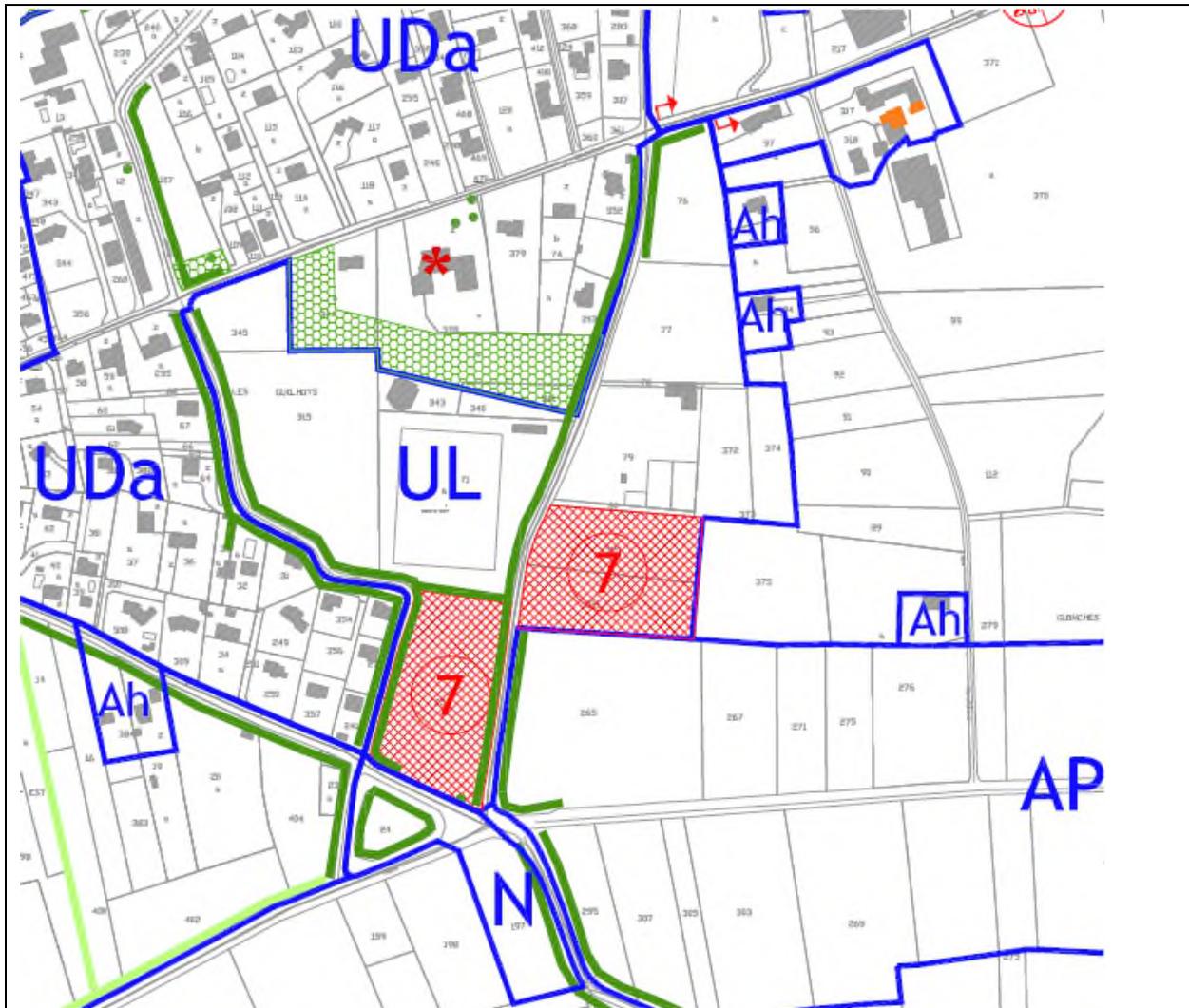
# **Plan Local d'Urbanisme**

**RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2**  
*Extension complexe sportif Les Guinches*

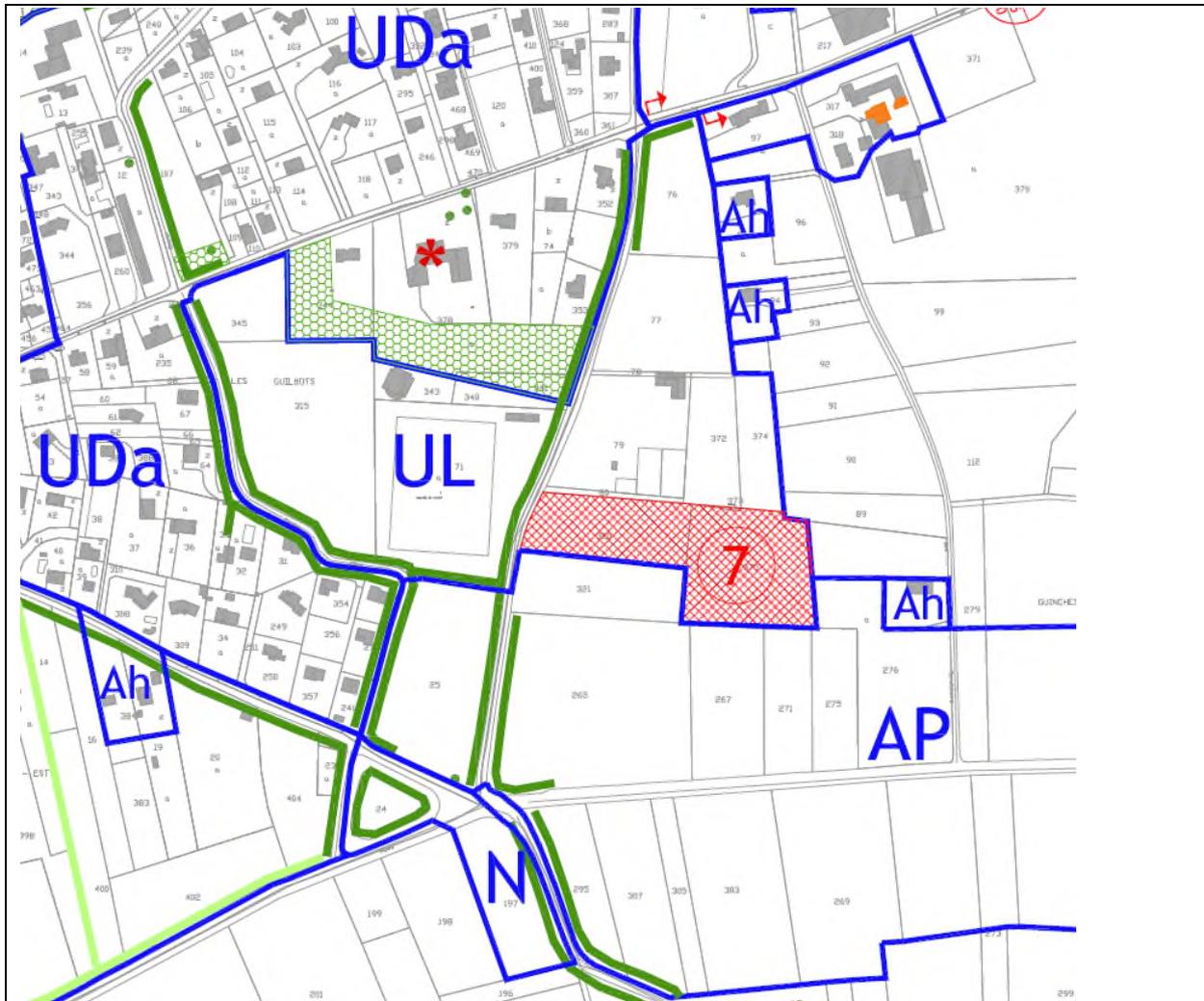
**2. – PIÈCES GRAPHIQUES MODIFIÉES**  
– Extrait des plans de zonage au 1/5000 et au 1/2000  
**Pièces 4-1 et 4-2**

***Approuvée le 27 avril 2016***

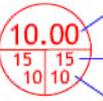
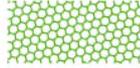
**Extrait document graphique– Quartier Les Guinches - PLU actuel**



**Extrait document graphique– Quartier Les Guinches –  
PLU après révision simplifiée**



**Légende document graphique (sans changement)**

	Limite de zone ou de secteur	<b>AU</b>	Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, à long terme ou dans l'attente de la réalisation des équipements
<b>UA</b>	Zone urbaine équipée (centre urbain, fonctions : habitat, commerces, services...)	<b>AUo</b>	Zone à urbaniser dite « ouverte » opérationnelle dans le cadre d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat
<b>UD</b>	Zone d'extension urbaine desservie par le réseau collectif d'assainissement	<b>AUo a.b.c.d.s</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>AUoa</b> secteur de la zone AUo non desservi par le réseau d'assainissement collectif</li> <li>• <b>AUob</b> secteur de la zone AUo avec règles spécifiques (typologie centre ancien)</li> <li>• <b>AUoc</b> secteur de la zone AUo devant composer un tissu bâti à caractère dense,</li> <li>• <b>AUod</b> secteur de la zone AUo avec typologie « maisons de ville » dominante</li> <li>• <b>AUos</b> secteur de la zone AUo destiné à accueillir des équipements collectifs et des opérations de logements</li> </ul>
<b>UDa</b>	Secteur de la Zone UD avec assainissement non collectif	<b>N</b>	Zone naturelle
<b>UDb</b>	Secteur de la zone UD avec dispositions spécifiques en matière d'accès		Emplacement réservé
<b>UL</b>	Zone à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif, d'équipements de sport et de loisirs		Secteur à risques d'inondation. Zone bleue
<b>UJ</b>	Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales		Secteur à risques d'inondation. Aléa faible
<b>A</b>	Zone agricole		Secteur à risques d'inondation. Aléa moyen
<b>Ah</b>	Secteur habité de la zone agricole		Secteur à risques d'inondation. Aléa fort
<b>Ap</b>	Secteur de la zone à vocation agricole à "sensibilité" paysagère		Secteur à risques d'inondation. Bande de sécurité digue
	Elément du patrimoine bâti à préservé ou à mettre en valeur (démolition subordonnée au permis de démolir)		Secteur de plan masse des Grands Vignes
	Emprise de la plateforme Marge de recul minimum par rapport à l'axe de la voie s'appliquant aux habitations Marge de recul minimum par rapport à l'axe de la voie s'appliquant aux autres constructions		Espace boisé classé
	Bâtiment agricole identifié dans la zone A comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination	<b>Eléments de paysage à protéger (L 123-1-7) :</b>	
	Limites d'application des marges de recul		Espace à caractère naturel à maintenir (Non aedificandi)
	Nouvel alignement ou recul fixe imposé aux constructions par rapport à l'alignement.		Arbre isolé remarquable à conserver
	Recul minimum imposé aux constructions par rapport à l'alignement.		Haies ou alignements d'arbres à conserver
			Plantations à venir: haies hautes et basses ou alignements d'arbres.

DEPARTEMENT DE LA DROME



COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1  
RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 27. 12. 2007

**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 MONTOISON

**COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE**  
**PLAN LOCAL D' URBANISME**  
**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT**

**SOMMAIRE DE SYNTHESE**

- 1 - LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES**
- 2 - LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES**
- 3 - LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L' ELABORATION DU PLU**
- 4 - LES ENJEUX POUR LE PLU**
- 5 - LES DISPOSITIONS DU PLU**

## SOMMAIRE

### 1 - LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

#### 1.1 - La géographie générale

- Géomorphologie du paysage
- Situation générale

#### 1.2 - Les composantes paysagères

- Eau, Relief et Végétation
- Réseaux viaires et Surfaces bâties
- Synthèse globale et Entités paysagères

#### 1.3 - Evolution du paysage dans le temps

- XIX<sup>e</sup> siècle (Extrait cadastre Napoléon - Année 1880)
- XX<sup>e</sup> siècle (Extrait synthétique du cadastre actuel - Année 2006)
- Fin XX<sup>e</sup> et début XXI<sup>e</sup> siècles (entre 1972 et 2006 - Extrait photos aériennes IGN)

### 2 - LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

#### 2.1 - La structure démographique et le parc de logements

- Population, activité habitat

#### 2.2 - L'activité économique et agricole

#### 2.3 - Les grandes caractéristiques urbaines

##### - Le patrimoine bâti

- Le site
- Les fondations, les racines
- La mutation du XIX<sup>e</sup> siècle
- L'accélération, l'explosion
- Que reste-t-il du charme et des vertus du cadre d'antan ?
- Infrastructure et patrimoine bâti : quels enjeux ?

#### 2.4 - Les grandes caractéristiques paysagères

##### 2.4-1 - Mours se caractérise et se perçoit de par ses routes

- Routes en encorbellement, en surplombs ou encaissées

##### 2.4-2 - L'écologie du paysage

- Illustration schématique et de principe d'une meilleure contiguïté et connectivité entre les unités écologiques.

##### 2.4-3 - Les éléments d'importance et structurant du paysage

##### 2.4-4 - Enjeux paysagers

##### 2.4-5 - Synthèse et orientations paysagères

### **3 - LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU**

#### **3.1 - Le cadre de la réflexion**

- Le cadre législatif et institutionnel (exposé dans le porter à connaissance et la contribution de l'état, personnes associées.)

#### **3.2 - Les contraintes et les données physiques sur le territoire communal**

**3.2-1 - Les contraintes** (voir cartographie de synthèse des contraintes physiques et des données à prendre en compte)

- Infrastructures de transport
- Exploitations agricoles
- Les risques naturels
- Les servitudes

**3.2-2 - Les dispositions en matières d'assainissement et d'eau potable**

- Assainissement
- Eau potable

### **4 - LES ENJEUX POUR LE PLU**

#### **4.1 - Le bilan du POS actuel**

- Historique du plan d'occupation des sols.
- Considérations générales
- Analyse de la constructibilité
  - zones constructibles équipées à vocation d'habitat
  - zones constructibles équipées à vocation d'activité
  - zones constructibles non équipées à vocation d'habitat
  - zones constructibles équipées à vocation d'habitat
  - zones réservées à l'urbanisation future

#### **4.2 - Des projets d'aménagement structurants**

- Le projet d'aménagement du village
- La construction d'un gymnase et de ses abords
- La réalisation de la zone d'activité économique
- Projet de la déviation de la RD 538 de Mours à Peyrins

#### **4.3 - Les attentes de la commune pour l'élaboration du PLU**

- En matière de développement urbain
- En matière de redéploiement urbain
- En matière de développement de l'habitat
- En matière de fonctionnement urbain
- En matière d'agriculture, d'environnement naturel
- En matière de patrimoine bâti

#### **4.4 - Les territoires à enjeux pour le PLU**

- Les espaces à enjeux : cartographie
- Le PADD pour une politique globale

## **5 - LES DISPOSITIONS DU PLU**

### **5.1 - Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace**

- Les zones urbaines : « U »
- Les Zones à Urbaniser « AU »
- La zone A : zone agricole
- La zone « N » : zone naturelle
- Les dispositions générales
  - les secteurs à risque d'inondation
  - les éléments du patrimoine bâti et paysager à protéger
- Les emplacements réservés
- La superficie des espaces boisés classés
- Prise en compte des servitudes d'utilité publique

### **5.2 - La superficie des zones et la capacité d'accueil en logements**

### **5.3 - Justifications des dispositions du P.L.U.**

#### **5.3-1 - Vis-à-vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme**

- Principe d'équilibre
- Diversité des fonctions urbaines, et gestion économe de l'espace
- Modalités retenues pour la préservation et mise en valeur de l'environnement

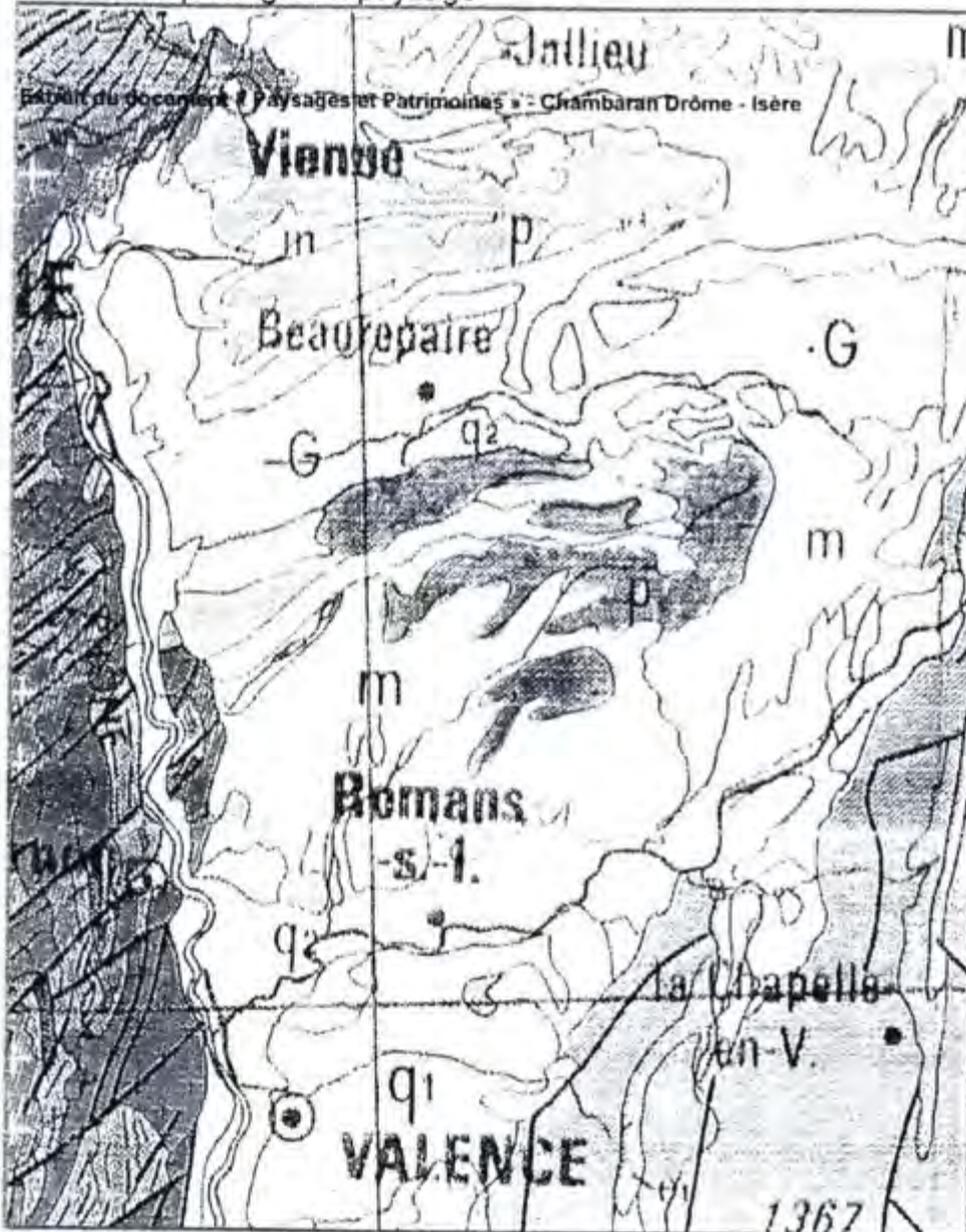
#### **5.3-2 - Au regard des objectifs en matière de politique d'urbanisme et d'habitat**

- Les déplacements urbains
- La cohérence entre les objectifs nationaux, le PLH intercommunal, et la politique communale mise en œuvre

# 1 - LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

## 1.1 - La géographie générale

### • Géomorphologie du paysage



### LE FONDEMENT DES CHAMBARANS

■ Ere Tertiaire (environ 65 millions d'années)

Mer Miocène  
Socle sédimentaire molassique de plusieurs centaines de mètres d'épaisseur

■ Sortie des alpes  
Fait basculer ce socle molassique vers l'Ouest

■ Erosion fluvio-glaciaire  
Les Alpes soumises à de fortes érosions vont fournir des matériaux qui vont recouvrir le socle molassique  
Alluvions + Loess vont constituer ces argiles bariolées truffées de galets

### LA MISE EN FORME DEFINITIVE :

Ere Quaternaire (environ 1 million d'années).

Période Pléistocène

Période de différentes glaciations successives qui par le biais de l'érosion a façonné plateaux et vallées des Chambarans

Le Glacier de l'Isère creuse au nord la vallée de Bièvre-Valloire qui dessine 2 entités géographiques distinctes au nord les plateaux de Bonnevaux et au sud les plateaux de Chambarans

Pente du socle molassique organise l'écoulement vers l'Ouest des vallées (Galaure, Herbasse)

Vallée de l'Isère s'oriente vers le sud-ouest, séparant les contreforts du Vercors des plateaux de Chambarans.



Les expressions paysagères induites par la constitution géologique de la commune, au-delà des contraintes suscitées par le relief, se déclinent sous 2 formes distinctes

- **Mer miocène** : terres molassiques qui reçoivent les cultures, pâtures et vergers occupant les fonds de vallées et les pentes
- **Alluvions du Pliocène** : terres siliceuses et argileuses qui accueillent les bois, forêts, étang colonisant les plateaux et les sols très difficiles à travailler (situation et nature du sol)

Ces caractéristiques du sous-sol se déclinent et transparaissent aussi au travers des matériaux utilisés pour la construction du bâti :

- **Socle Miocène** a permis l'utilisation de la pierre de Molasse que l'on retrouve aussi sous forme de linteaux, de chaîne d'angle
- **Pliocène** fournis quantité de galets et l'argile utilisée pour la fabrication du pisé (terre argileuse + cailloux), de la brique et des tuiles
- **Les forêts** ont quand à elles fourni les bois d'œuvre et les matières premières pour toutes armatures architecturales : Charpente (support des toitures), Colombage (Pan de bois, type de mur ou de cloison, dont les vides sont remplis par une maçonnerie légère - présence de torchis : terre grasse + paille -), Bardage (planche de bois en parement de façade qui se fixe sur une armature secondaire en bois)

- Situation générale



La commune de Mours-Saint-Eusèbe se situe au débouché de la vallée de la Savasse qui s'ouvre sur la plaine de l'Isère. Elle partage ses limites communales avec les communes de Romans, Peyrins et Génissieux.

### 1.2 - Les composantes paysagères

- Eau, Relief et Végétation



Le territoire géographique de Mours-Saint-Eusèbe se compose :

- d'une **plaine alluviale**, façonnée par l'Isère, qui constitue les limites Est et Sud de la commune.

- et d'un **relief collinaire**, coiffé de boisements verdoyants, qui en dessine sa limite Nord.

Un site particulier, le belvédère du coteau de St Eusèbe, se signale au loin par la présence de la vierge. Il s'agrément d'une table d'orientation qui offre à la vue toute l'amplitude et l'écriture géographique du paysage lointain allant de la Moucherolle aux Cévennes jusqu'au colline de Marsanne et du paysage de proximité à savoir la vallée de l'Isère et la plaine romanaise.

Le ruisseau de la Savasse dont la ripisylve est dégradée serpente dans son fond de vallée et traverse l'ensemble du territoire sur un axe nord-est - sud-ouest.

Elle connaît sa confluence avec la rivière de l'Isère à l'ouest du centre ancien de Romans.

Elle dessine la limite ouest de la commune

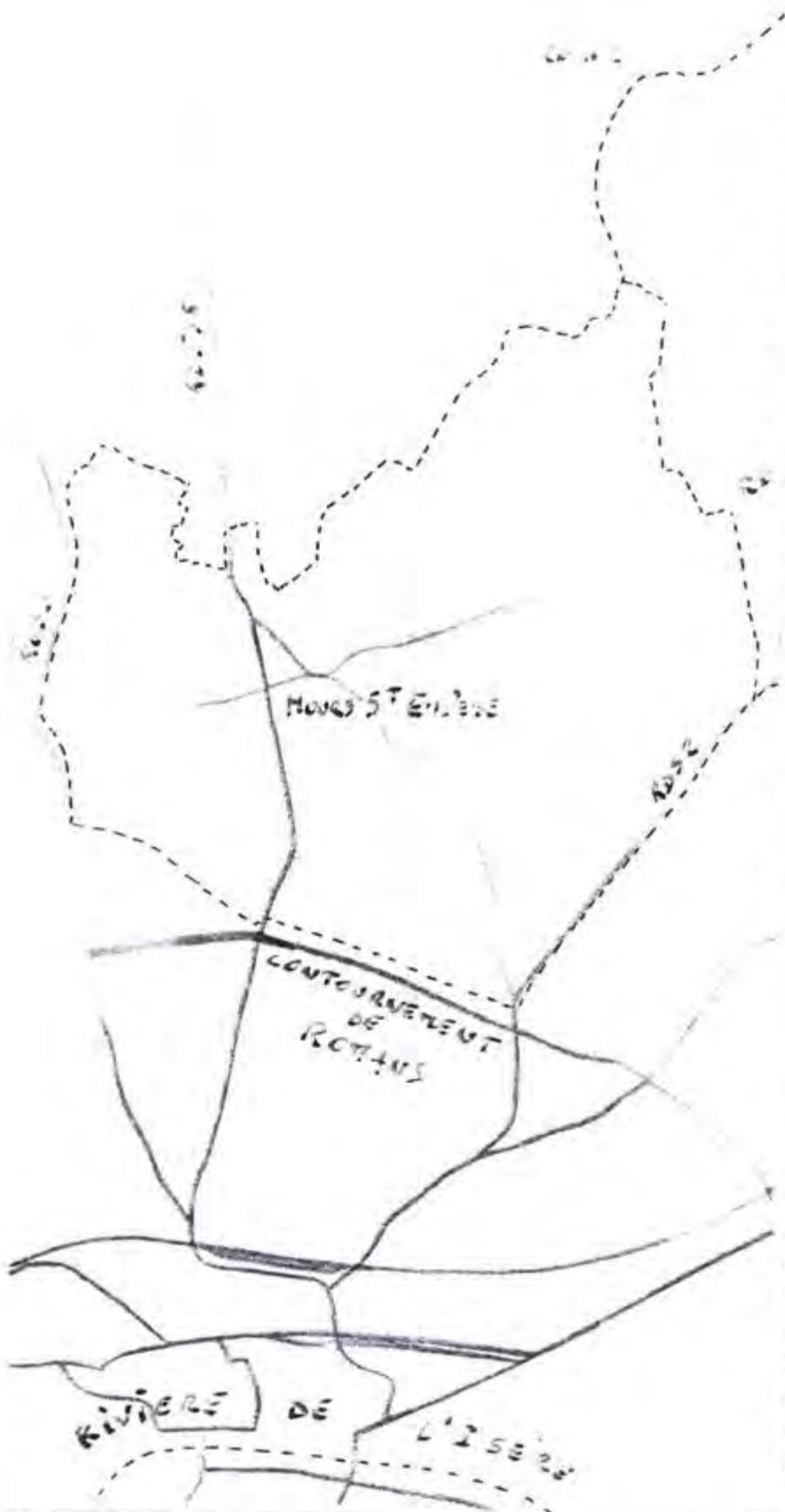
Le territoire communal est concerné par la présence d'une **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 :**

**Z.N.I.E.F.F Chambarans Méridionaux**

Ce sont des **ensembles géographiques** généralement importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

- Réseaux viaires et Surfaces

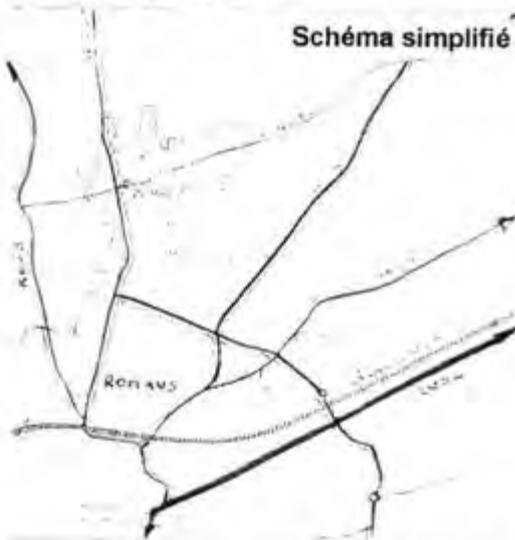
bâties



La voie de communication (RD 608) qui s'inscrit en pieds des versants exposés au Sud (Adret) et qui dessert l'ensemble des villages présents sur le site (Génissieux, Châtillon Saint-Jean) marque de façon très nette la frontière entre Plaine et Coteaux.

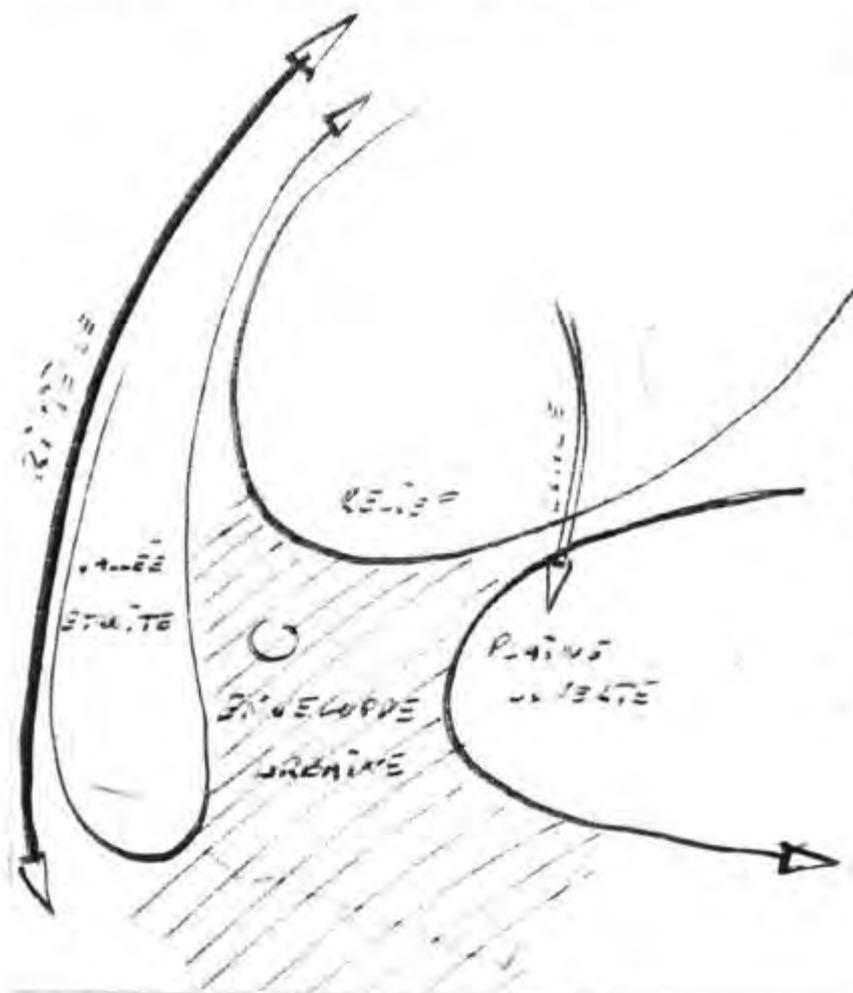
La majorité des noyaux originels des villages s'étaient principalement implantés au débouché des vallons, délaissant les reliefs au profit des replats pour s'ouvrir sur la plaine et s'orienter plein sud.

Schéma simplifié



Il n'est pas farfelu de penser, au vue du très fort développement de l'urbanisation survenu sur Mours ces dernières années que la ligne S.N.C.F a certainement contribué à limiter la déperdition de l'espace agricole sur toute la plaine alluviale qui s'étire au nord-est.

- Synthèse globale et Entités paysagères



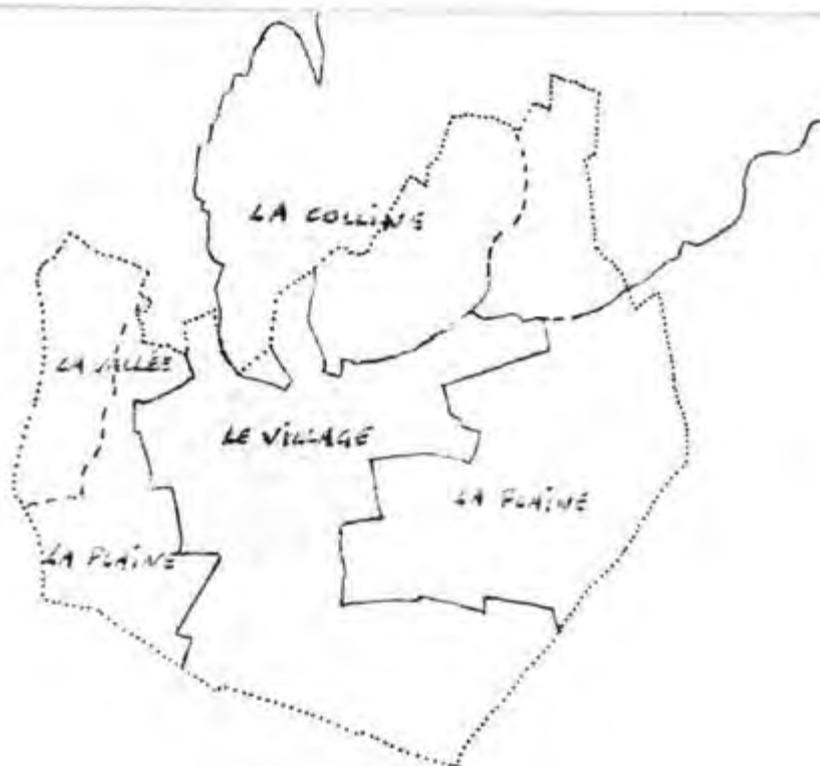
Le schéma de la **SYNTHESE GLOBALE** dévoile :

Un relief accompagné d'une combe.

Une plaine ouverte sur le secteur EST

Une vallée humide et étroite soulignée par le ruisseau de la Savasse

Un secteur urbain qui occupe tout le centre et scinde en deux parties distinctes l'entité initiale homogène de la plaine.



**QUATRE ENTITES PAYSAGERES**  
se dégagent :

- 1 - Le relief constitué de la colline auquel se raccroche la combe des Gonthards
- 2 - La vallée de la Savasse à laquelle se rattache la plaine Ouest
- 3 - La plaine Est
- 4- Le village et ses extensions urbaines



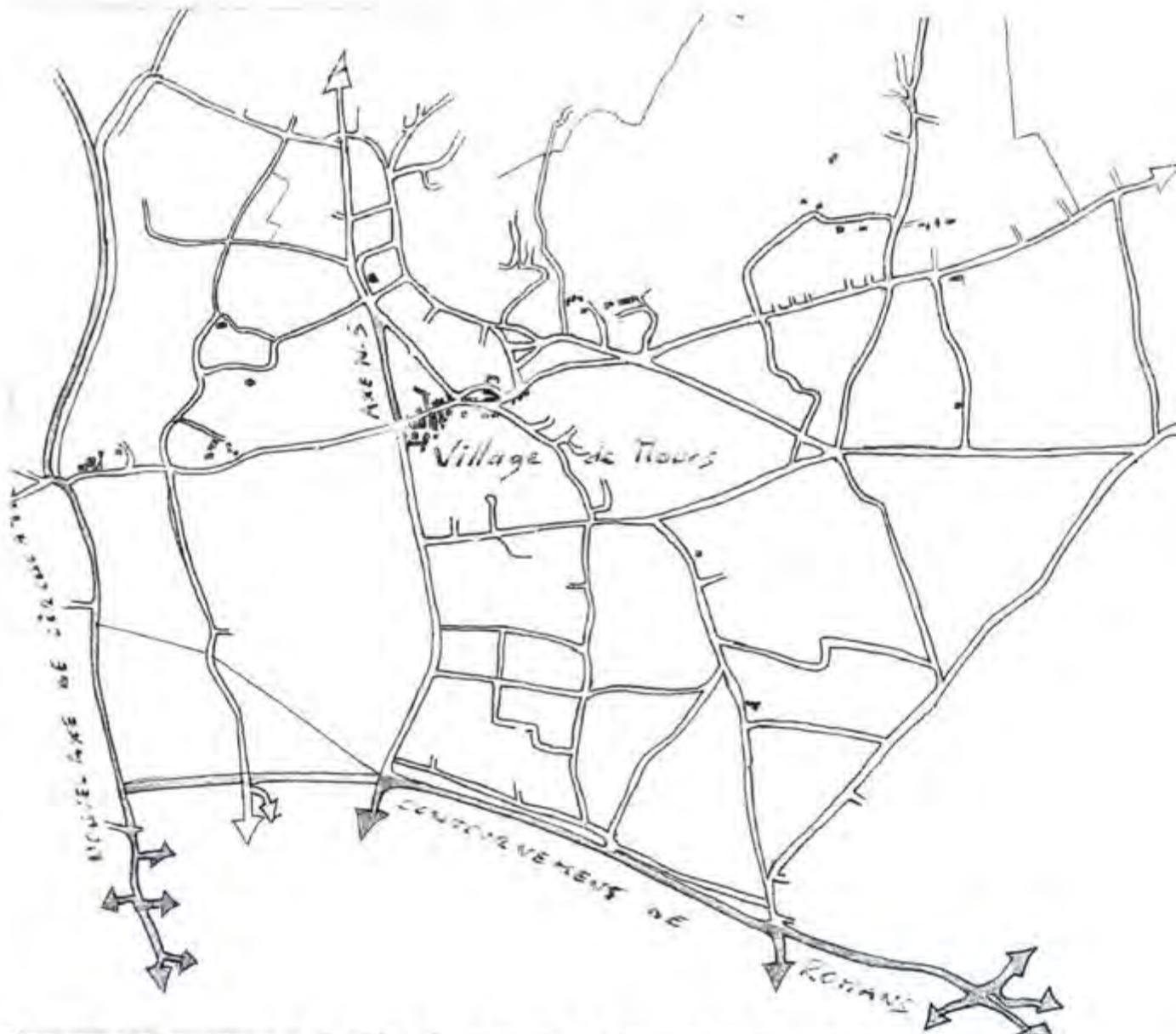
La combe des Gonthards irrigue la plaine est du territoire communale ce qui confère à Mours un site stratégique ou le parcours de l'eau irrigue l'ensemble de sa plaine.

La route qui dessert l'ensemble de l'entité villageoise s'inscrit en pied de relief et chemine sur un axe es-ouest. Elle constitue l'un des tronçons de la route qui relie Tain l'Hermitage à Saint Marcellin et l'inscrit en tant que telle comme une route de grande importance.

Une autre voie parallèle à cette dernière relie Mours-Saint-Eusèbe à Saint-Paul-les-Romans en occupant la plaine. Elle est le point d'accroche d'une grande partie du réseau viaire qui irrigue la plaine sous forme étoilé ou rectiligne.

Un ensemble de voies secondaires desservent Romans

- XX<sup>e</sup> siècle (extrait synthétique du cadastre actuel - Année 2006)



Une route d'importance s'accroche à la rivière de la Savasse en suivant son tracé.

L'axe nord-sud se dessine de plus en plus en créant une liaison directe entre Mours-Saint-Eusèbe et Peyrins. Le contournement de Romans fini par affirmer et confirmer le développement d'une nouvelle aire celle des bâtisseurs et de la fuite des citadins des villes pour l'attrait des campagnes et la recherche d'une nouvelle qualité du cadre de vie.

- Fin XX<sup>e</sup> et début XXI<sup>e</sup> siècles (entre 1972 et 2006 - Extrait photos aériennes IGN)



- Entité agricole continue et marquée de la plaine.
  - Tènements découpés en petites parcelles cultivées.
  - Rivière de la Savasse et routes peut marquées
  - Appuis de la RD 53 sur la rive droite de la Savasse.
  - Vignes et pâtures sur le coteau.
  - Couvert forestier épars
  - Début d'implantation de lotissements sous forme d'antenne sur la plaine.
  - Terrassement du tracé du collecteur d'égout sur lequel se superposera plus tard la voie de contournement de Romans.
- Il se dessine encore une cohérence territoriale à savoir un coteau cultivé un village implanté en pied de relief et une plaine ouverte vouée à l'agriculture



- Rupture de la continuité de la plaine agricole par une occupation «sauvage» du secteur bâti.
- Remembrement qui dessine des parcelles agricoles plus grandes.
- Disparition des vignes et des pâtures sur le coteau par une occupation des terrains pour l'habitat résidentiel (panorama, exposition plein sud).
- La voie de contournement de Romans a générée une explosion d'implantations d'activités industrielles.
- Affirmation du pôle sportif et de sa trame végétale.

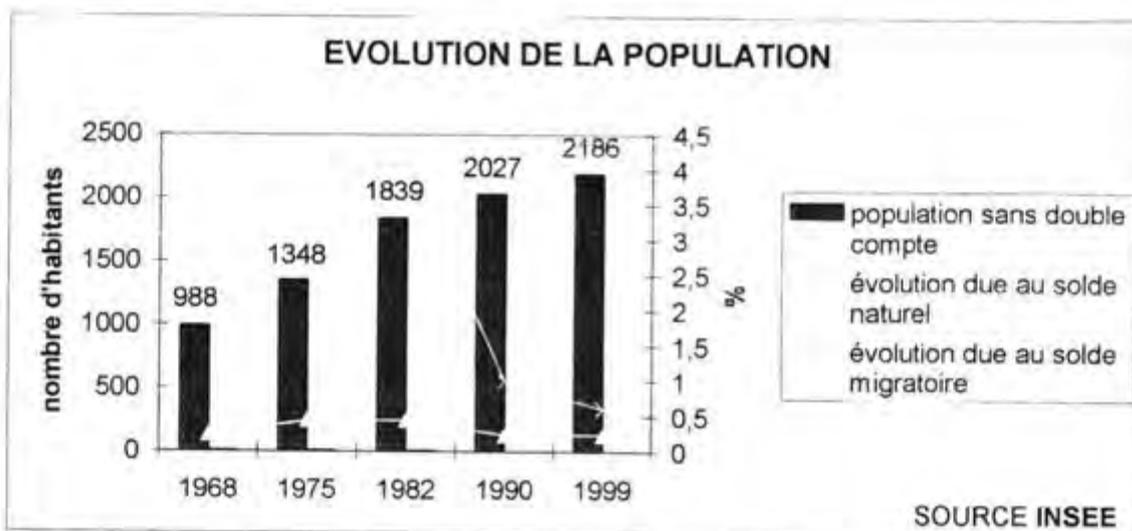
- Perte de cohérence territoriale, tout est sectorisé.
- Le milieu agricole périlite.
- Les continuités de liaisons et d'espaces ouverts paysagers s'effacent peu à peu.

## 2 - LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

### 2.1- La structure démographique et le parc de logements

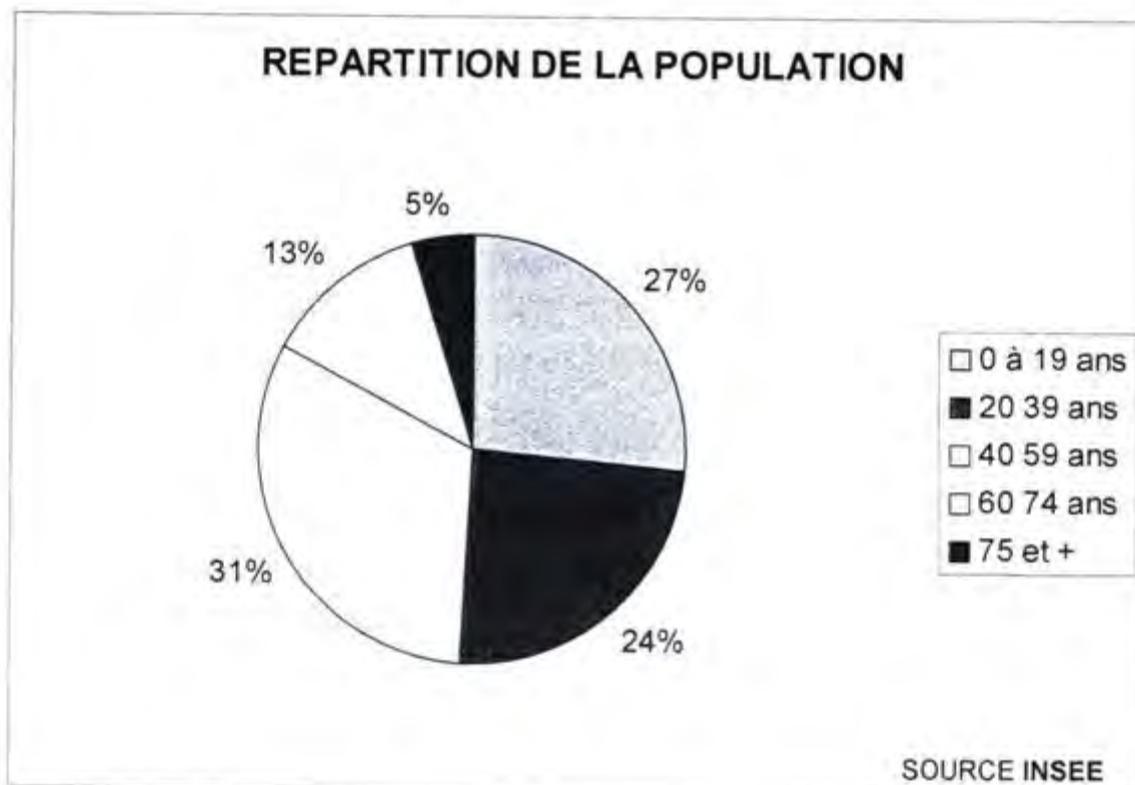
- Une population :

- **toujours en progression** depuis les arrivées massives des années 1970, malgré le net ralentissement qui a suivi l'arrivée massive des années '70, la population continue d'augmenter, aussi bien grâce à l'accroissement naturel qu'au migratoire.

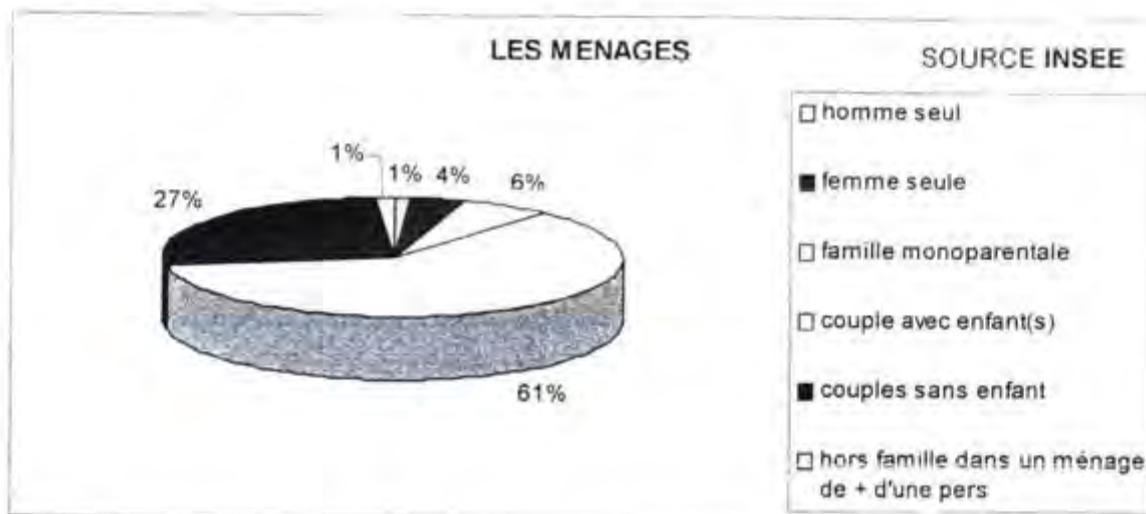


En 2006, la population totale de la commune est estimée à 2400 habitants

- plutôt jeune...



- composée de familles avec enfants



Il s'agit surtout de familles (93%), notamment des couples avec enfants, même si cette forme de ménages voit sa part diminuer.

Les couples sans enfants progressent le plus (+ 55%), suivis par les familles monoparentales (+ 35%).

On note aussi la progression de la cohabitation hors famille qui augmente de 14% par rapport à 1990, bien qu'elle ne concerne qu'1,5% de la population.

- plutôt active,

Bien que la part des retraités soit supérieure de plus de 5 points à celle de l'ensemble de la métropole, on note une activité importante, puisque chacune des catégories socioprofessionnelles est sur représentée par rapport à la moyenne de la métropole, tandis que les « autres inactifs » ne représentent que 20,3% contre 37,2% pour toute la métropole.

L'occupation des 15 ans et plus reste très proche de la moyenne nationale.

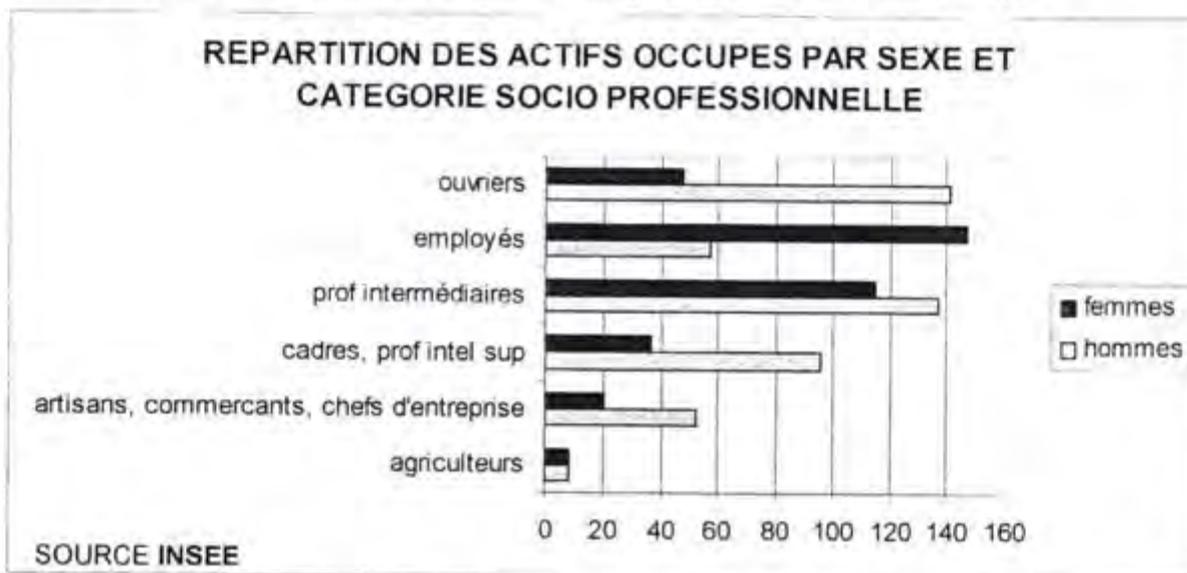
Les retraités sont un peu plus représentés (un peu moins de 20% pour l'ensemble de la France).



La part des actifs de 15 à 25 ans diminue par rapport à 1990 conformément à l'allongement de la durée des études, laquelle induit également une régression de 57,9% du chômage pour cette tranche d'âge qui représente 0,4% de la population active

Le chômage touche quant à lui 8,8% des 25 / 49 ans et progresse de 37,5% depuis 1990. Cette évolution concerne surtout les hommes qui restent pourtant deux fois moins touchés que les femmes.

- avec un taux important de cadres et de professions intermédiaires



La répartition socioprofessionnelle reste proche de la moyenne nationale, bien que chaque catégorie soit sur représentée, signe de dynamisme.

Même si les agriculteurs, et les artisans, commerçants chefs d'entreprise connaissent une nette régression depuis 1990 (- 37,5% et - 52,6%), ils restent supérieurs d'un point à la moyenne nationale.

Il s'agit surtout d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires. Ces derniers augmentent de 44,7% depuis 1990, et atteignent 15,7% des + de 15 ans, (contre 12% dans toute la métropole), mais ce sont surtout les cadres et professions intellectuelles supérieures qui ont progressés ; + 78,9% en 9 ans.

Les salariés constituent toujours la grosse majorité des statuts (83%), bien que cette part n'évolue que faiblement depuis 1990 alors que les employeurs et les indépendants progressent de 44,7% dans cette période.

Le travail précaire ne représente qu'une forme minoritaire puisque près de 90% des salariés sont en CDI ou titulaires de la fonction publique.

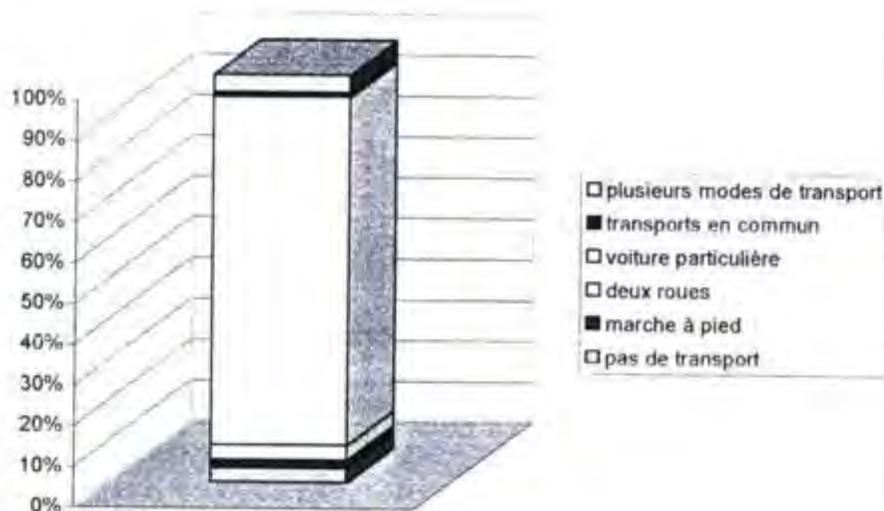
- qui se déplace en voitures particulières



Bien que la grande majorité continue de travailler dans une autre commune du département ou de l'unité urbaine (notamment dû à la proximité de Romans et de Valence), on voit ces destinations diminuer depuis 1990, d'une part au profit d'autres départements (l'Isère est très proche) ce qui ne concerne que 6,9% des actifs occupés.

On note d'autre part l'augmentation de 13,9% de ceux travaillant dans leur commune, qui représentent maintenant 18%.

### MODE DE DEPLACEMENT POUR SE RENDRE AU LIEU DE TRAVAIL



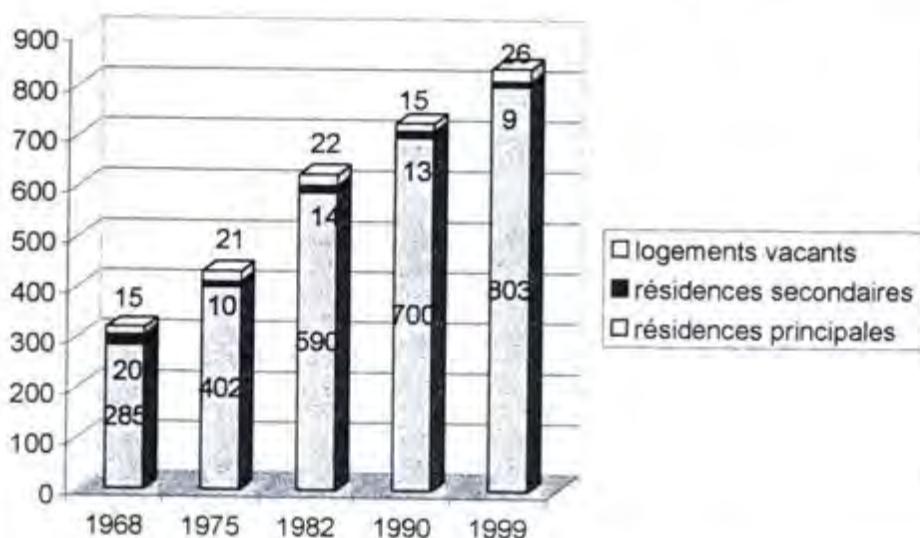
SOURCE INSEE

Seul 1,3% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail, 5,3% si l'on considère que ceux qui utilisent plusieurs modes de transport les empruntent.

Une politique de transports en communs ou d'organisation de co-voiturage pourrait être mise en place et répondrait également en partie à des questions d'engorgement des voies et de qualité du cadre de vie.

### et vit dans des logements individuels

### EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



Il s'agit donc pour l'essentiel de résidences principales, la part de résidences secondaires (1,1%) étant bien plus basse que pour le département (7,6%) tout comme celle des logements vacants (3,1% contre 7,2%).

Près de 70% de ces logements ont été construits entre 1949 et 1989 et se composent à **97% de logements individuels** contre seulement 3% en collectif, part qui diminue de 43,2% depuis 1990.

Depuis 1999, la commune a délivré l'autorisation de

construire 171 logements, dont une 20aine en collectif, ce dernier chiffre semble peu mais ce n'était pas arrivé depuis la période de 1975 à 1989.<sup>1</sup>

Ils sont occupés à 83% par leurs propriétaires. C'est donc un **développement mono spécifique de l'habitat, basé sur la maison individuelle**, qui s'est opéré depuis les trente dernières années ; (chiffres à moduler en raison des petites opérations collectives récentes).

**Seulement 27 logements locatifs sociaux sont présents sur la commune, soit 3,4% des résidences principales. Ce chiffre est à actualiser en raison des opérations récentes qui ont été réalisées : mais il reste qu'il est très inférieur aux moyennes du canton ( 9,4 %) et du département (16,6 %).**

## 2.2 L'activité économique et agricole

Le taux d'activité sur la commune est bon (c.f. ci-dessus). Il existe de nombreuses activités économiques sur la commune : en 2005, 93 entreprises ont leur siège social à Mours. La zone d'activité des Revols recèle une grande partie de ces activités, ainsi que le bourg commerçant. Cette 'richesse' économique locale actuelle profite directement aux Moursios, dont une grande partie travaille sur la commune même. Un potentiel supplémentaire d'entreprises artisanales ou industrielles sera amené par l'aménagement en cours du secteur des Revols, à vocation d'activité économique.

### , L'agriculture

Le secteur agricole, reste encore bien visible et présent dans le paysage :

- la surface agricole utile est de 177 ha en 2000, soit 33.5% du territoire total communal : l'activité est constituée essentiellement de cultures céréalière, avec une diversification constatée ces dernières années vers le maraîchage. Pas d'élevage bovin ou autre sur les communes, mais 5 exploitations hors sols sont recensées en 200 (volailles)

Mais cette activité prend une part peu importante, et qui de plus s'amenuise, dans les indicateurs socio économiques ;

- faible représentation dans la population active : 1.2 % en 1999

- déclin du nombre des exploitations dans la dernière décennie : 16 exploitations en 2000, dont 12 professionnelles RGA (source Recensement Général Agricole), et 4 en pluriactivité. Mais de nombreux départ ont eu lieu (retraites) : au cours de l'étude pour la révision du PLU, un volet spécifique d'investigation sur l'activité agricole a été mené, en partenariat avec les élus de la commune et les agriculteurs ; il ressort de ce travail qu' en 2006, il reste 6 sièges d'exploitation sur la commune, dont un départ en retraite prévu très prochainement, et 2 doubles actifs. Quatre sièges d'exploitations seulement existent encore sur la commune, dont une employant 35 personnes à l'année (serres horticoles). Une opération de remembrement foncier, liées aux travaux d'aménagement de la Savasse (lutte contre les risques d'inondation), est actuellement en cours de réalisation, à l'extrême Nord Ouest de la commune.

- 
- Siège d'exploitation agricole
  - ◐ Bâtiment d'élevage en activité

## 2.3 Les grandes caractéristiques urbaines

### - Le patrimoine bâti

Comment aborder la question du patrimoine architectural de la commune sans évoquer, au moins, le cadre naturel, l'histoire, le développement du bourg et l'évolution des activités et aménagements d'origine humaine.

- Le site

Il est tout à fait remarquable.

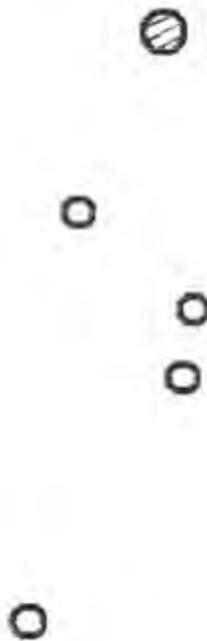
Avec un point culminant à 309m (soit plus de 120 m au dessus du village) et un belvédère intermédiaire qui offre un panorama ouvert à 180° sur la plaine, le site d'implantation du bourg est constitué par la « croisée des chemins » de deux grands axes depuis longtemps empruntés :

- l'axe nord-sud (Lyon/Midi de la France)
- l'axe ouest est (Vallée du Rhône/Alpes).

Le relief et la table d'orientation, rappellent à quel point la colline pouvait servir à la fois de guêt et d'écrin forestier dans lequel se pratiquaient des rituels de « sorcellerie » dit-on.

Bâti sur le bas du piémont, le bourg bénéficie ainsi d'un abri relatif du vent du Nord.

Le piémont et la plaine sont exposés sud/sud-ouest. La rivière Savasse, les eaux de ruissellements des reliefs et la nature des sols (glaise à quartzite) sont responsables de ce que la



- Siège d'exploitation agricole
- ⊗ Bâtiment d'élevage en activité

## 2.3 Les grandes caractéristiques urbaines

### - Le patrimoine bâti

Comment aborder la question du patrimoine architectural de la commune sans évoquer, au moins, le cadre naturel, l'histoire, le développement du bourg et l'évolution des activités et aménagements d'origine humaine.

- Le site

Il est tout à fait remarquable.

Avec un point culminant à 309m (soit plus de 120 m au dessus du village) et un belvédère intermédiaire qui offre un panorama ouvert à 180° sur la plaine, le site d'implantation du bourg est constitué par la « croisée des chemins » de deux grands axes depuis longtemps empruntés :

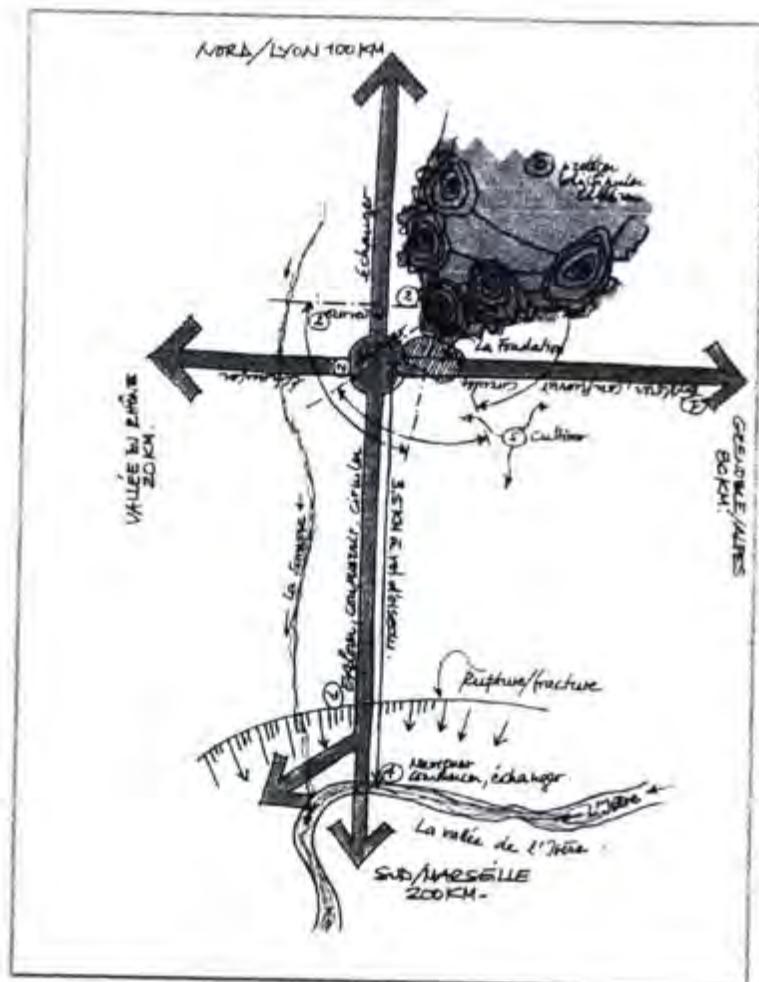
- l'axe nord-sud (Lyon/Midi de la France)
- l'axe ouest est (Vallée du Rhône/Alpes).

Le relief et la table d'orientation, rappellent à quel point la colline pouvait servir à la fois de guêt et d'écrin forestier dans lequel se pratiquaient des rituels de « sorcellerie » dit-on.

Bâti sur le bas du piémont, le bourg bénéficie ainsi d'un abri relatif du vent du Nord.

Le piémont et la plaine sont exposés sud/sud-ouest. La rivière Savasse, les eaux de ruissellements des reliefs et la nature des sols (glaise à quartzite) sont responsables de ce que la

plaine dans laquelle se développe aujourd'hui le village était jadis recouverte de marais (origine du nom de Mours).



Ce site constitue la partie méridionale des Chambarans du Bas Dauphiné, dont la particularité du substrat géologique cité plus haut est de produire des vallons frais, tourbeux, recouvert de chênaies et de sphraignes (mousses accumulés par couches successives).

On imagine dès lors les caractéristiques que ce milieu présente pour l'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. Ce qui a, bien entendu, justifié la mise en place d'une ZNIEFF de type II (voir documents joints en annexe).

A la lecture superposée de l'emprise de la ZNIEFF sur le fond cadastral contemporain, on imagine aussi les « dégâts » déjà causés par les constructions et infrastructures réalisées depuis une trentaine d'années dans la zone concernée.

Enfin, le substrat géologique des gisements de safres et pierres meulières caractérise vraiment l'architecture de cette partie du Dauphiné (encadrements d'ouvertures en molasse, notamment).

- La fondation, les racines :

### Préhistoire

Un abri sépulcral (Quartier Les Fourneaux) appartiendrait à l'ère Chalcolithique (soit 2500ans avant notre ère).

### Antiquité

Les celtes de la tribu Allobroges occupaient le territoire, pratiquant l'agriculture et le commerce grâce au « carrefour » de Mours et à la navigation sur l'Isère, toute proche (5 à 6km à vol d'oiseau).

### Moyen-âge

Le village de Mours fait partie du mandement de Peyrins, bien que la paroisse dépende du diocèse de Vienne. L'église Notre-Dame est vraisemblablement construite au X<sup>e</sup> siècle (remaniée au XIX<sup>e</sup>).

La maison forte de Chalaire, surplombant la « croisée des chemins » est sans doute construite au XI<sup>e</sup>s. Elle appartient aujourd'hui à un particulier.

Jusqu'à la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, le centre bourg s'est évidemment lentement et très modestement développé autour de son église, protégé du vent du nord et en retrait des terres marécageuses.

- La mutation du XIX<sup>e</sup> siècle :

Deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, le tracé linéaire de l'actuelle D 538 n'existe pas. Le centre bourg est strictement limité au carrefour, autour de l'église et, second pôle, le long du chemin de Tain à St Marcellin.

Les domaines de Chalaïres et les Bouchardières, sur leur promontoire respectif, dominent la plaine dans laquelle sont saupoudrés les écarts, sièges d'exploitation, et des hameaux (Rosalie, Les Fourneaux, Lagrange,...) à l'est du village.

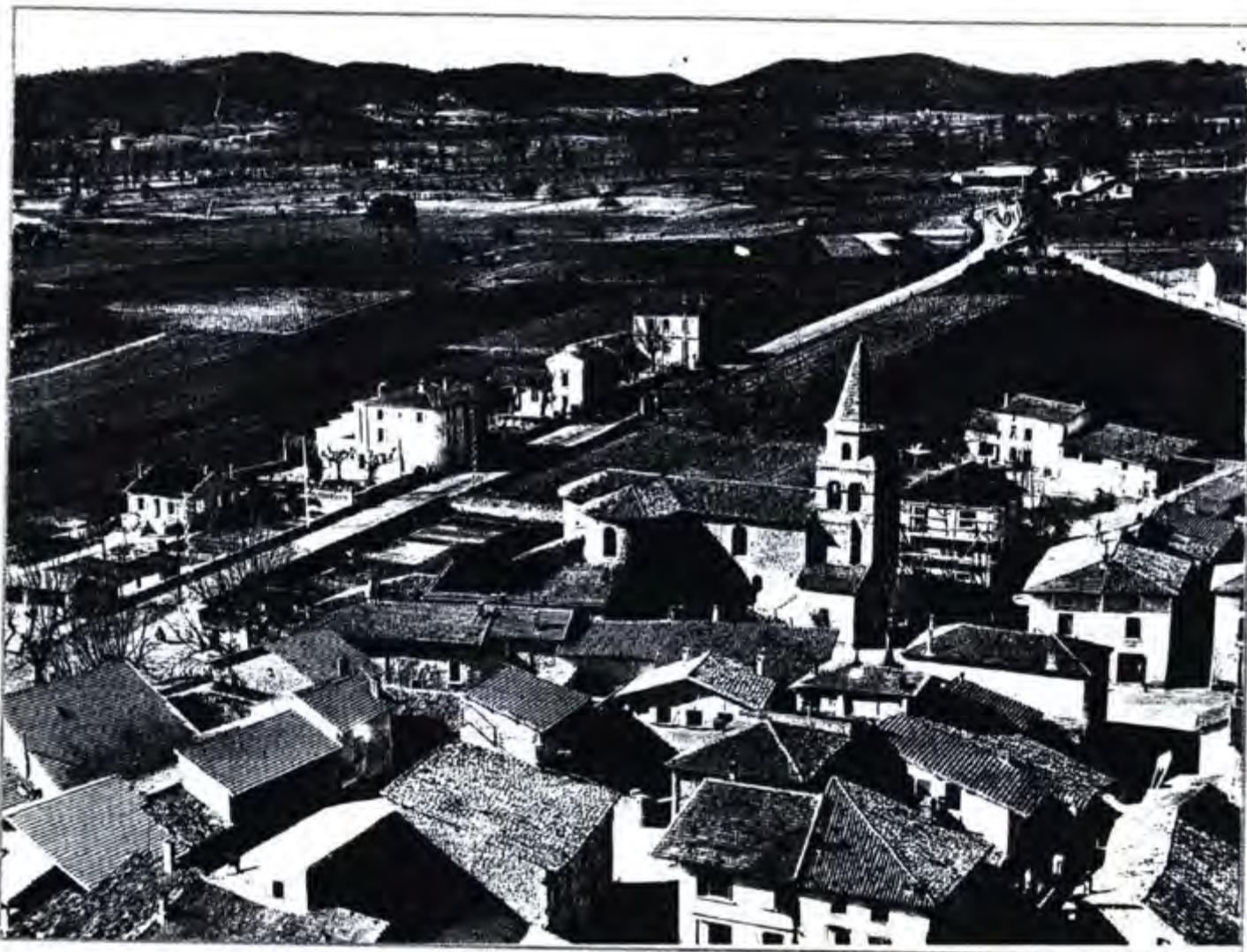
C'est dans ce contexte que Mours est détaché de Peyrins pour être érigée en commune à part entière le 12 avril 1880.

Cette commune va dès lors se distinguer par sa volonté et ses capacités à entreprendre. Nous ne retiendrons ici que les réalisations concernant directement l'architecture et l'urbanisme :

- **1881** : Achat d'un immeuble privé pour le démolir et créer la première grande place publique du village (Place du champs de Mars) avec plantation d'alignement de platanes, implantation de bancs et d'une fontaine publique. Trois cafés s'installent évidemment en rez de chaussée des 2 fronts de façades.
- **1884** : Dans la continuité de cette grande place, le long de la voie, création du poids publics et du lavoir.
- **1888** : Inauguration de la mairie, construite de toute pièce, sur un terrain nu. Architecture de « catalogue » de l'époque, sérieuse, efficace, solide et identifiable (comme le gares, les écoles...). Elle est toujours là et va même reprendre du service après une restructuration/agrandissement qui conserve intégralement les façades XIX<sup>e</sup>.
- **1889** : Premier plan d'alignement pour la Grande rue aux abords de la nouvelle mairie.
- **1896** : Construction de l'Ecole des garçons pour 42 élèves recensés, en bordure de la future RD 538.
- **1907** : Construction de l'école laïque des filles qui rejoint celle des garçons et libère un immeuble qui va être démolit pour créer la place des Capucins.

En résumé, en 25 ans seulement et deux maires cette toute nouvelle commune a élaboré et conduit des projets d'une importance première et qui marquent encore aujourd'hui le fonctionnement du centre bourg.

Et c'est bien à partir des années 1960 que s'opère le démaillage du tissu, jusque là si cohérent.  
(voir photo aérienne d'époque)



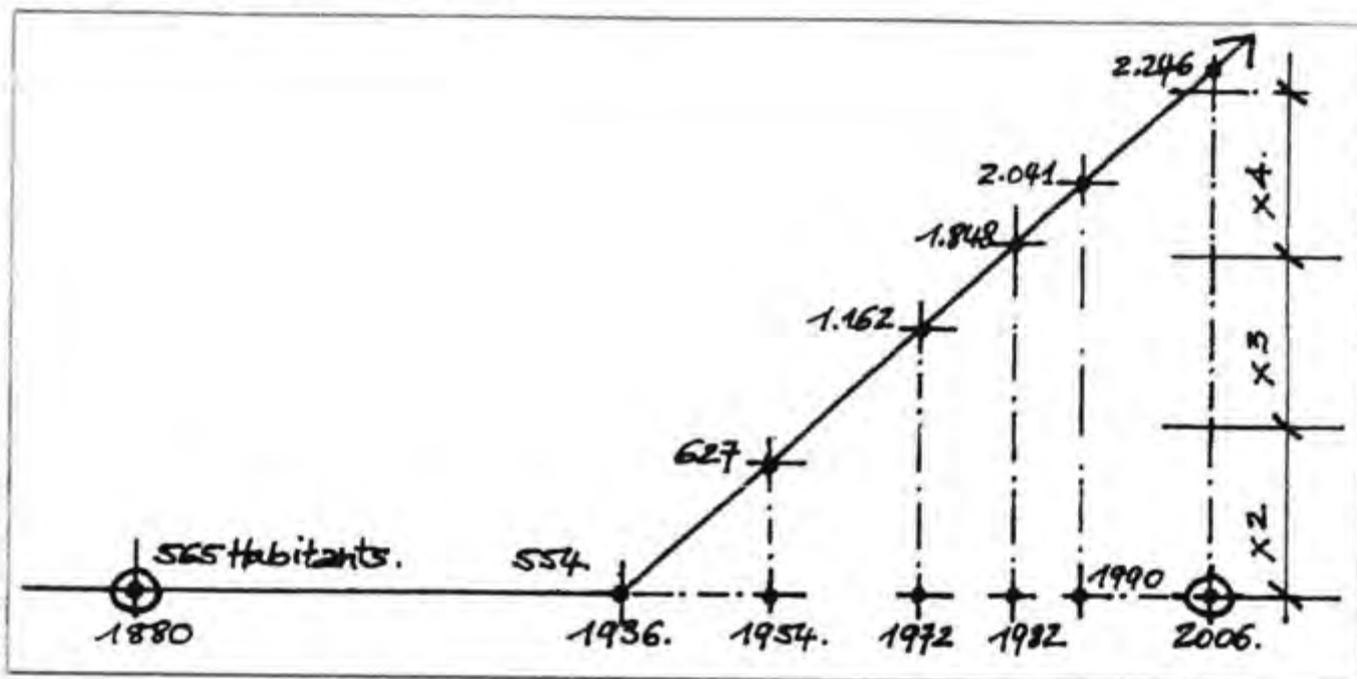
Les prémices en sont :

- 1960 : suppression de la fontaine place du Champs de Mars.
- 1965 : suppression du poids public et du lavoir.

L'avènement de la «voiture individuelle pour tous» qui précède l'incitation à la «maison individuelle de chacun» vont faire exploser bien des repères jusque là organisés autour d'un développement mesuré et soucieux de ne pas rompre les équilibres nécessaires à la qualité d'un cadre de vie urbain.

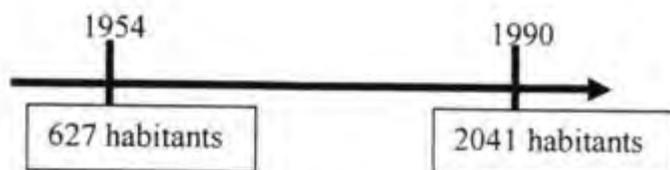
- L'accélération, l'explosion :

La graphe population illustre le titre.



-Au début des années 1960, on note bien sur les photos aériennes, quelques constructions neuves éparses, mais elles sont toujours implantées au plus près des voies existantes.

-A cette époque, le coteau de St Eusèbe reverdit après que le phylloxéra ait eu raison de la vigne. La statue de Notre-Dame érigée en 1948 est encore dégagée à la vue. Par contre, entre le village et le pied de la colline, ce ne sont encore cultures et aucune construction ne s'est risquée sur les flancs du relief.



En 36ans, la population fait plus que tripler.  
A noter également que :

**En 25 ans** la commune s'investit dans des programmes et des réalisations d'équipements forts.

- 1963 : Construction d'un groupe scolaire accueillant aujourd'hui 285 élèves
- 1974 : Construction du foyer socioculturel.
- 1975 : Construction de l'école maternelle accueillant aujourd'hui 100 enfants.
- 1983 : Construction du bureau de poste actuel .
- 1989 : Construction de la résidence les Bastides, logements sociaux, d'écriture architectural contemporaine et bien intégrée.
- 2000 Ecole Solnais

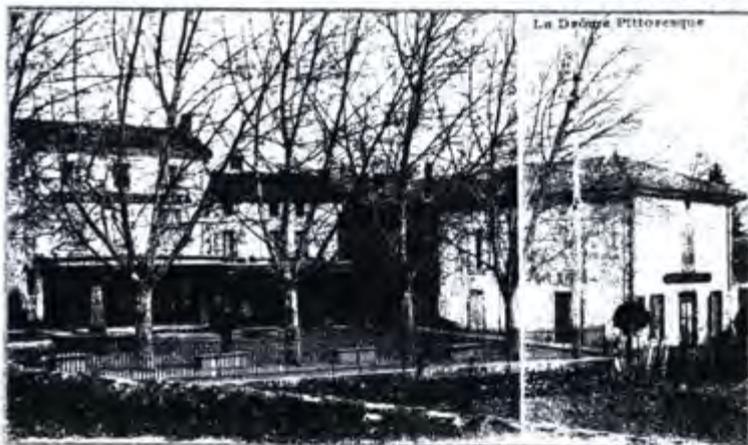
A cela s'ajoute la zone d'activités, couvrant au sud du centre du bourg 34 hectares, aujourd'hui quasiment construite. En 1994, elle offrait 350 emplois, elle offre aujourd'hui 18 % de l'emploi aux actifs résidant à Mours.

Et la couverture de ces 34 hectares de zone d'activités ne pourrait pas aller sans la réalisation des lotissements qui cernent aujourd'hui le centre bourg, au nombre de 20.



Ce constat confirme la nécessité et la volonté de chercher à maîtriser au mieux l'avenir et le développement du territoire communal pour éviter, par exemple, l'anecdote du «calvaire» de Notre-Dame de la confiance qui, après avoir été érigé dans la ferveur reconnaissante en 1948, a dû attendre la fin des années 1980 pour être désenclavé, en raison de la frénésie avec laquelle, dès les années 70, la colline a été parsemée de constructions individuelles.

- Que reste t-il du charme et des vertus du cadre d'antan?



## Patrimoine bâti ancien :

- L'église dédiée à St Eusèbe :



- le porche de l'église est classé monument historique (MHC) le 19 septembre 1921
- le mur sud de la nef avec sa porte, vestige de la version originelle Romane, est inscrit à l'inventaire supplémentaire (MHIS) le 8 juin 1978.

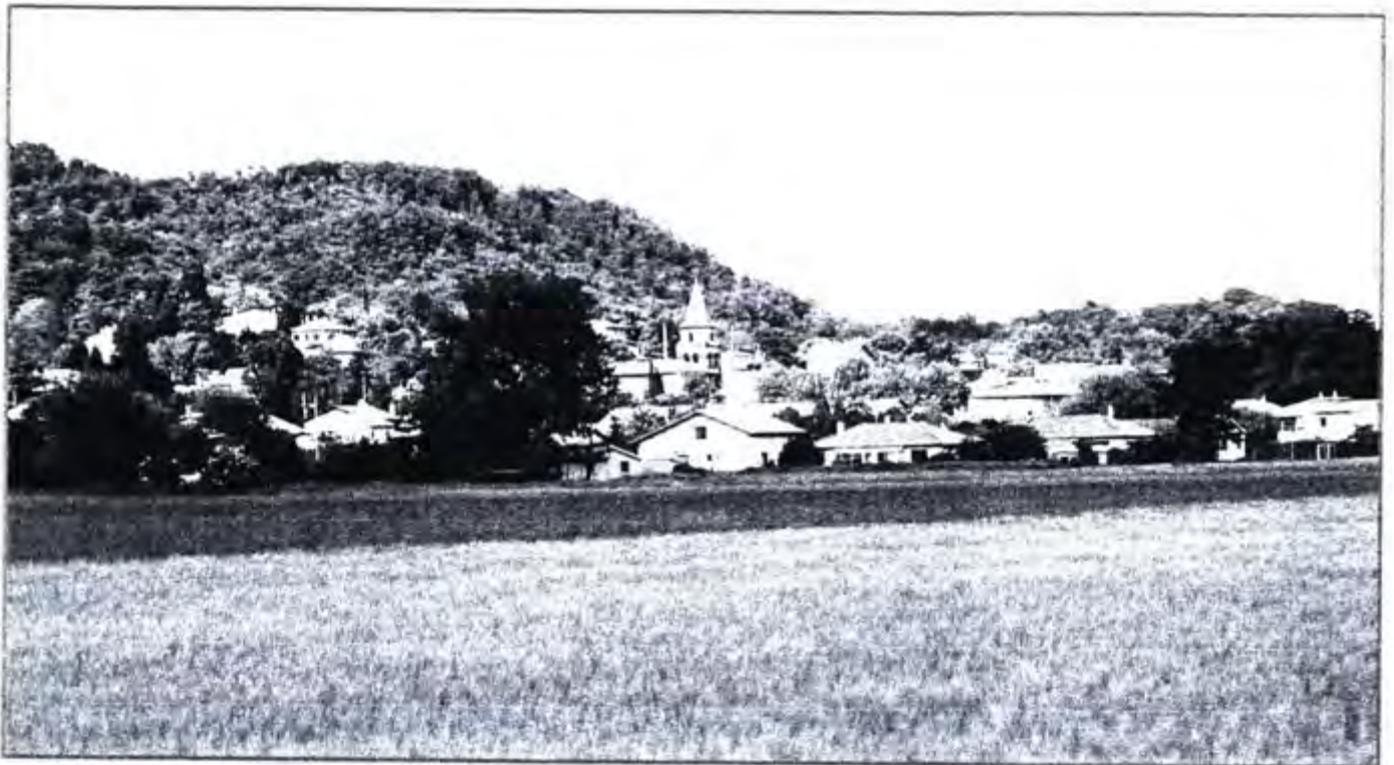
L'église est l'objet de travaux d'entretien et de mise en valeur aussi régulièrement que possible et le traitement de ses abords (côté Grand rue) devrait faire prochainement l'objet de travaux de requalification.

Le monument induit un périmètre de protection de 500m représenté sur la carte des servitudes (c.f.supra). C'est à ce titre que l'architecte des bâtiments de France est consulté lors des demandes de :

- autorisation de démolir
- certificats d'urbanisme
- déclaration de travaux
- permis de construire.
- demande d'autorisation relative aux clôtures, installations et travaux divers

Son clocher émergeant de façon significative au dessus des toitures du centre bourg, ainsi que les perceptions du chevet et du mur sud de la nef, doivent inciter à mettre en évidence les cônes de visibilité de l'édifice qu'il conviendra de mettre en valeur.

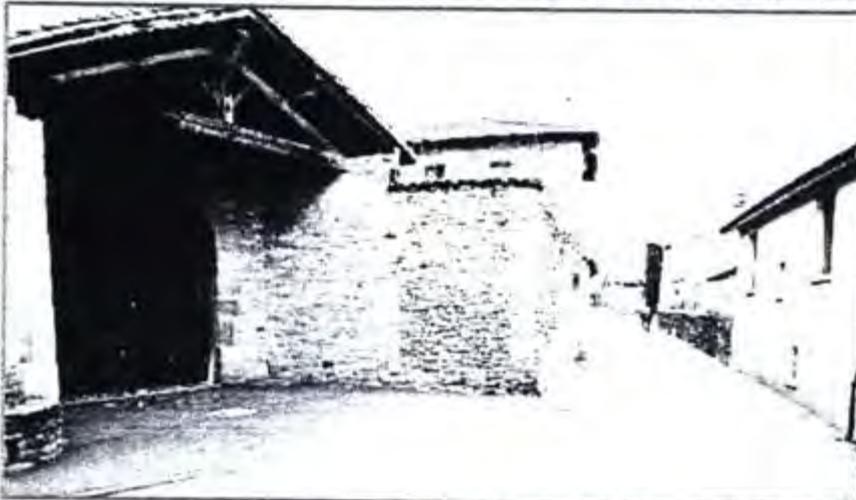




- La première ex et nouvelle mairie (1888) que les travaux d'aménagements en cours ont particulièrement bien conservée dans son style d'origine;



• **L'ensemble du centre bourg**, patrimoine populaire ordinaire, parfois savoureux, avec de fortes connotations rurales à en juger par les remises et quelques beaux porches encore en place. L'état des constructions est très variable : des réhabilitation réussies côtoient des initiatives de transformations discutables ou de manifestes défauts d'entretien.





- **Hors agglomération**, on repère de **beaux ensembles** que leur situation, leur organisation et parfois leurs plantations d'arbres de hautes tiges (platanes) signalent clairement.

A ce titre, on ne manquera pas de remarquer, bien entendu,

- **la maison forte de Chalaire**, haut lieu du Dauphiné entre 1450 et 1455 où le dauphin Louis II, futur Louis XI, rédigea plusieurs actes de gouvernement.
- également sur un tertre, voisin de la précédente, **le château de la Bouchardière**, demeure du XIX<sup>e</sup> surplombant les murs de soutènements et entourée de son parc.
- d'autres bâtiments de moindre importance, mais d'intérêt remarquable sont à citer : **Mondrions, les Fourneaux, les Guichards**,



Ces écarts superbement enracinés dans le paysage, devraient eux aussi inciter à définir les cônes de visibilité à ménager dans le cas de projet d'aménagements privés ou publics. Singulièrement, aucun d'eux n'est au moins inscrit sur une liste de repérage (exceptée peut-être la maison forte de Chalaire), pas plus qu'ils ne sont protégés par le périmètre de 500m de l'église.

## Les espaces publics/clôtures et mur de soutènements/le réseau viaire.

### • Dans le centre bourg

L'axe de la grande rue, aujourd'hui siège de conflits autos/piétons et de dysfonctionnements, fait l'objet d'une étude intéressante (SOLNAIS architecte) qui devrait harmonieusement et efficacement remédier aux problèmes et permettre la requalification des places :

- de la mairie
- Elisée Monteil
- de l'Europe



Restent :

- la **place des Capucins** joliment, calibrée et dont le requalification impliquera une réfection des façades qui la composent (réfection d'ailleurs amorcée)
- la **place du Champs de Mars**, exemplaire et si emblématique pour la Commune, qui devrait être soulagée (pour ne pas dire débarrassée) du stationnement automobile et voir revenir, sinon la, du moins une fontaine. Une opération rénovation d'ensemble des façades serait bienvenue ainsi que l'établissement d'un diagnostic suivi sanitaire des platanes qui la composent.
- La **place du 19 mars 1962** qui n'est actuellement qu'un parking peu repérable. Pour ce qui est des clôtures, un secteur à enjeux pour suivi des réalisations pourrait être fixé pour cette place, la liaison piétonne chevet de l'église/place du Champs de Mars, et la Rue du Vieux Four où des transformations d'aspect discutables ont pu être relevées.

### • Hors centre

La partie faubourg de Genissieux de la Grande rue, au delà des Baumes, présente des murs de soutènements faisant office de clôture sur domaine public d'aspect et d'état peu satisfaisants.

Leur mérite est certes de donner à la voie un caractère urbain, mais certains d'entre eux, en bétons de mauvaise apparence, sont rébarbatifs. D'autres, en maçonnerie de pierre, nécessiteraient un suivi.



L'effort de requalification/mise en valeur consenti pour les aménagements sur le tracé de l'**avenue Dauphiné- Provence** ne passe pas inaperçu et il devra sans doute être complété par quelques séquences. Au moins se présente t-elle comme une véritable « entrée de ville », même si la question des clôtures privées sur domaine public doit être étudiée de près (clôtures existantes, clôtures à venir).



Au-delà, on rentre dans l'univers **des lotissements** constituant aujourd'hui l'essentiel du territoire bâti de la commune. Ici, la question des « beaux restes » ne se pose donc pas. Les terres travaillées qui entouraient le centre bourg, sont aujourd'hui recouvertes de lotissements à la logique orthonormée, ou courbe, aussi étrangère à la morphologie du village que les essences des clôtures végétales le sont aux essences locales.

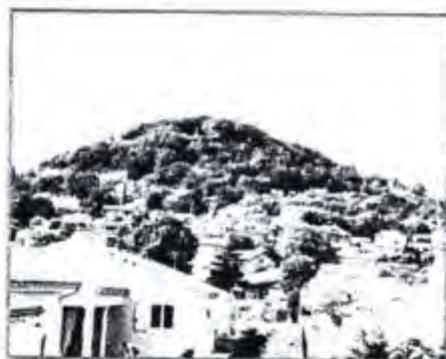


Le réseau viaire d'origine, pour ce qui est des voies principales, est conservé, parfois recrées à un gabarit plus conforme au besoin. Les rehaussements originels (marais, innascibilité) et certains de leurs accompagnements d'arbres ont été conservés, entretenus, confirmés. Un réseau de distributions intérieures, pour chaque lotissement, augmente aujourd'hui considérablement le linéaire de voirie à la charge de la commune (voir carte du réseau viaire).

## La colline St Eusèbe

Si le vallon du chemin de **La Grande Mère d'eau** et la colline du **Roulet** ont été préservés, constituant ainsi à 15min à pied du centre village une sorte d'oasis remarquable, il n'en est pas de même pour la colline **St Eusèbe**.

Elle a été reboisée depuis le début du siècle dernier, mais elle a en même temps été privatisée depuis les années 1970 par la construction de **maisons individuelles clôturées et grillagées**. Ne restent plus accessibles que le sentier montant vers la statue de Notre-Dame de la confiance et la table d'orientation. Il **conviendra, dans cette étude, de faire le point sur le peu d'assiette foncière actuellement non construite et qui devrait être totalement et définitivement mise à l'abri de tout projet de construction, d'autant plus que la zone est entièrement couverte par la ZNIEFF.**



### • Infrastructure et patrimoine bâti : Quels enjeux ?

En préliminaire, il convient de rappeler que l'idée de l'élaboration d'un **P.P.M. (Périmètre de Protection Modifié)** à été soumise à l'avis de la commission municipale, étant entendu que cette procédure ne peut être mise à l'étude que dans le cadre de l'élaboration conjointe d'un P.L.U., ce qui est le cas de la commune de Mours.

Le sens de la modification consisterait à affiner la protection des abords du monument historique en considérant plutôt des cônes de visibilité majeurs et des zones plus particulièrement sensibles, telles que Chalaire et Bouchardières, par exemple, plutôt que de coller strictement et uniquement à un périmètre de 500m dans lequel sont compris à la fois des espaces boisés classés en ZNIEFF et des lotissements contemporains sur le territoire desquels les enjeux sont discutables.

La modification permettrait sans doute de donner un tracé de périmètre de protection plus adapté, mais c'est précisément sur le point des enjeux faibles (lotissements existants) que la municipalité voudrait être soutenue par l'ABF dans la gestion des demandes d'autorisation de construire ou d'effectuer des travaux dans les secteurs résidentiels (Déclaration de Travaux, Permis de Construire...).

Quoique qu'il en soit, la décision de proposer l'élaboration d'un P.P.M. appartient au Service Départemental d'Architecture et du Paysage qui, à ce jour, n'a pas encore donné son avis sur la question.

Du point de vue du diagnostic, il paraît indispensable de décliner l'ensemble du patrimoine bâti et des infrastructures en 5 genres

1. le centre bourg
2. les écarts remarquables
3. les zones de lotissements
4. la zone d'activité
5. infrastructures et réseaux viaires
6. les clôtures

## 1 - Le centre bourg

Les enjeux de protection, entretien et mise en valeur, concernent bien entendu le cohérence de ce petit centre bourg organisé autour de son église et de ses places créés de toute pièce.

**A** - L'attention devra être portée sur la bonne gestion **des vides et des pleins** (densité et maillage urbain) jusqu'ici généralement bien maîtrisée. Ainsi, la réalisation de la résidence **des Bastides** est-elle respectueuse des alignements de rues, des gabarits des constructions anciennes et des cheminements piétonniers. Ainsi encore le secteur de la **rue du Vieux Four**, tout en restant fortement habité, a-t-il conservé son caractère authentiquement ancien (c'est d'ailleurs, vraisemblablement, la mémoire la plus ancienne du centre bourg, avec l'église bien entendu).



Mais on pressent bien naturellement que la **place Elisée Monteil** est appelée à être modifiée, ce dont on ne saurait se plaindre compte tenu :

- de son caractère routier actuel
- de la médiocrité architecturale du service de première importance planté là ; le bar tabac, ce sont évidemment l'implantation, l'épanelage et l'écriture architecturale qui mériteraient d'être entièrement revus.

D'une façon générale, la question des démolitions reconstructions éventuelles et de la restructuration du centre bourg devra être traitée dans la considération du maillage ancien, à l'échelle « urbaine » et non pas routière. Sous cet angle, on peut d'ailleurs considérer que le projet urbain à l'étude (André Solnais, architecte) est tout à fait respectueux de ces considérations.

### **B - Les toitures :**

L'impact et la nature des couvertures des constructions du centre bourg sont de première importance tant l'ensemble du bourg est perceptible depuis les hauteurs de la colline St Eusèbe et notamment depuis la table d'orientation.

Cet ensemble de couvertures imbriquées, organisées autour des vides, est aujourd'hui principalement constitué par **des toitures en tuiles canal de terre cuite** (en courants et couverts ou parfois sur plaques fibre de ciment avec couvert en tuiles creuses), anciennes, et, d'autre part, par de la **tuile plate de type St Vallier**, en terre rouge. **L'ensemble manque d'une homogénéité** qui pourrait être corrigée en imposant la tuile canal de terre cuite en courant et couvert sur toutes les couvertures anciennes appelées à être refaites. Ce que doit, d'ailleurs, prescrire l'ABF. Il va sans dire que, tout autre matériau de couverture devrait purement et simplement être proscrit dans le cadre de **constructions anciennes** tout au moins. On verra plus dans le détail et plus loin comment gérer au mieux les accessoires de toitures (souches de cheminées, rives et faitages, passées de toitures,...)



### C - Les façades et ouvertures

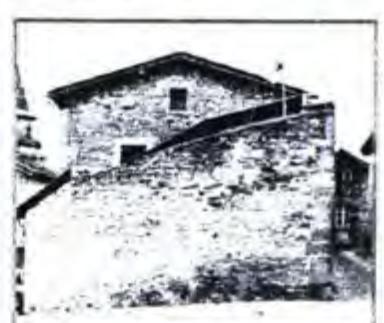
Toujours pour ce qui est des constructions anciennes, les façades sont généralement d'expression **XVIII°/XIX°** (nature et dimensions des percements, menuiseries extérieures, ordonnancements). Quelques modifications disgracieuses du **XX°s** appelleront des corrections et des règles pour maîtriser mieux les transformations éventuelles à venir. Les huisseries et menuiseries extérieures généralement encore en bois, peintes, **ne devront pas céder la place à leur équivalent en PVC** (très peu présent dans le centre ancien) et qui devra, dans ce secteur, être proscrit.



Les façades proprement dites sont dans un **état général de délabrement** :

- **soit** qu'elles ont été enduites, au **XX°s**, au mortier de ciment artificiel, sans charme et sans égard pour la tradition en sympathie avec la nature des maçonneries anciennes (pierre et chaux) ;
- **soit** qu'elles sont dans un état de décrépitude au sens propre du terme.
- **soit** encore qu'elles n'ont jamais été enduites, faute de moyens

ou parce que les constructions n'avaient qu'une vocation de dépendance agricole. L'avantage de cet état de décrépitude (ou encore absence originelle d'enduit) est de mettre en valeur, ou plutôt en évidence, des éléments de construction qui, s'ils ne sont jamais exceptionnels, sont néanmoins intéressantes (encadrements de baies ou de portes, cintres de portails de granges ou remises, ...).



réfection du parements de façades va s'imposer peu à peu partout : l'action façade, actuellement en cours (maîtrise d'ouvrage CCPR (Communauté des Communes de Pays de Romans) doit « encadrer » ces réfections par une « règle du jeu » précise et aussi pédagogique que possible afin, dans l'harmonie générale, de garantir une réhabilitation du cadre de vie en sympathie autant avec les caractéristiques propres au patrimoine ancien qu'avec les aspirations et besoins contemporains (lumière, couleurs, décors, enseignes,...). Sur ces points également, le partenariat avec le SDAP s'impose bien entendu.

## 2 - Les écarts remarquables :

**Chalaire**, le domaine de la **Bouchardière**, les **Gordets**, les Fourneaux et quelques autres ensembles construits d'origine agricole méritent une attention particulière qui peut se résumer ainsi :

- entretien et mise en valeur : dans le même cadre que celui qui sera établi pour le centre bourg

- **préservation** :

-1) Les arbres de hautes tiges doivent être **classés** (inventaire et suivi sanitaire).

-2) Les projets d'aménagements extension doivent être **mesurés**

-3) La cohérence d'ensemble (plan de masse, enceintes, murs de soutènement,...) doit absolument être **préservée**.

## 3 - Les lotissements

On en dénombre plus de 20 et certains de part la date de réalisation (années 1970), sont définitivement figés (éclairage, voirie, clôtures et plantations adultes). Dans leur cas, il conviendra simplement d'**encadrer les travaux d'entretien** (façades et toitures), dans l'esprit de l'existant, ou encore les travaux d'**extensions modérées** (verrières, abri de jardin). Ce qui devrait pouvoir se faire dans le cadre réglementaire actuellement en vigueur.



est à noter que certains des lotissements les plus récents (en cours d'achèvement ou récemment achevés) présentent un réseau de distribution viaire aussi rébarbatif (absence de véritables plantations) que l'hétérogénéité des clôtures privées sur domaine public.

**Ces défauts constatés peuvent-ils encore permettre des recommandations /conseils ou avis fermes sur les quelques projets actuellement en cours ?**





Et dans le cadre plus général de l'étude PLU, lorsque seront définies les zones nouvelles à construire, il sera souhaitable **d'identifier les franges de lotissements réalisées** pour étudier, si possible, un traitement (plantations, cheminements) qui assure au mieux le passage du tissu construit aux espaces naturels ou agricoles.

#### 4 - La zone d'activité

Bien que la production architecturale de cette zone soit bien différente de celle des lotissements, les remarques faites au paragraphe précédent s'appliquent pareillement, **plus particulièrement encore pour ce qui concerne le traitement de la zone résidentielle limitrophe de la zone d'activité.**

Tenue dans ses limites aujourd'hui acquises, il n'est pas souhaitable d'envisager une extension de cette zone d'activité ?



#### 5- Le réseau viaire

Ses grandes lignes, ses orientations, ses directions et les mesures d'accompagnement que les plus anciens tracés ont induits (surélévement, alignement d'arbres,...) devront être non seulement protégés mais aussi « suivis » (voir étude paysagère).

Les créations de voies nouvelles devront s'inspirer du réseau original pour justifier et exprimer l'évolution du village, **comme le ferait une voie de faubourg**. Elle pourront aussi être prétexte à **organiser la frange**, c'est-à-dire le passage du tissu urbain aux espaces naturels et /ou agricoles, toujours dans le souci d'assurer des liaisons fonctionnelles mesurées et agréables (pistes cyclables, itinéraires piétonniers, alignements d'arbres assurant l'ombrage, l'agrément, la sécurité et la structuration du paysage général.)

Cela dans le souci de réorganiser un espace que la logique des lotissements a jusqu'ici quelque peu malmené.

Dans le centre bourg, la circulation automobile pose un véritable problème, plus particulièrement :

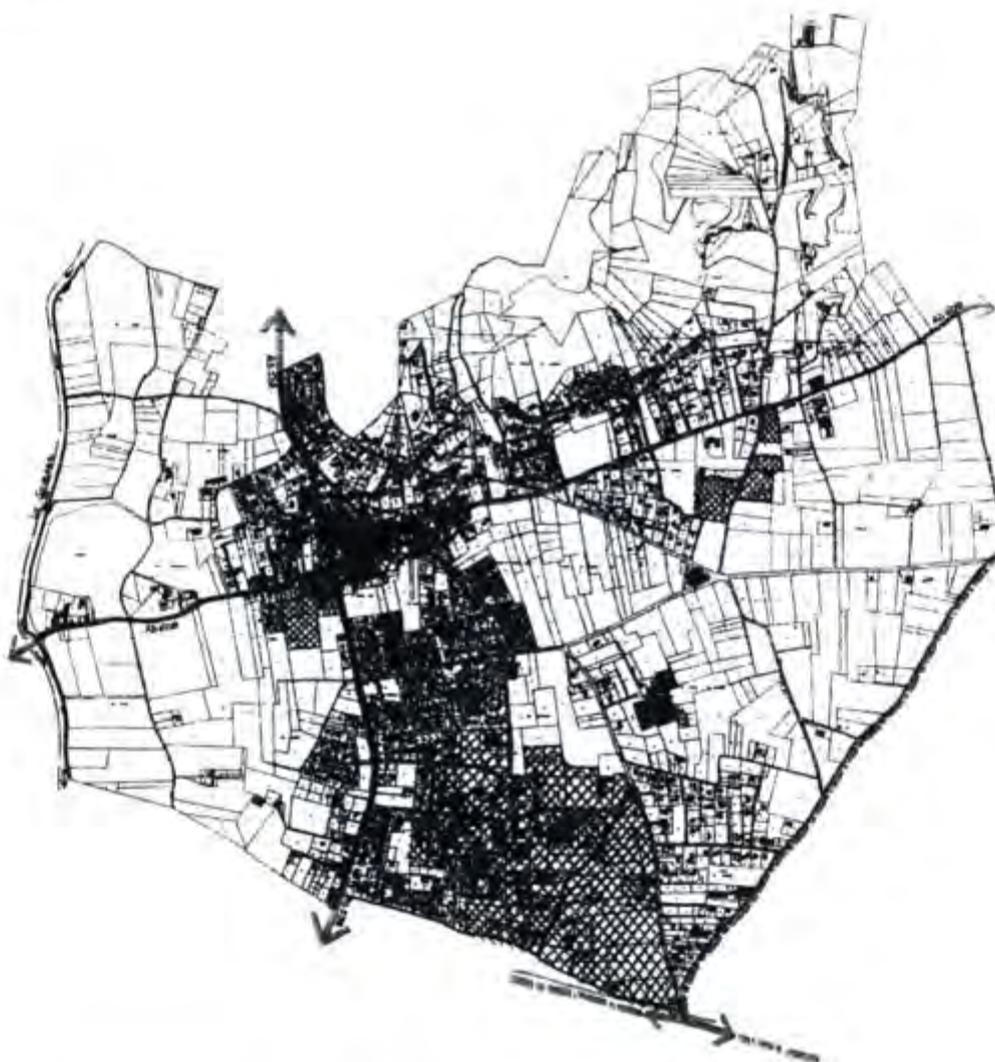
- entre la place du Champs de Mars et la place Elisée Monteil
- au carrefour Grande Rue/Rue du Pré Fleuri
- et au-delà, vers Génissieux, le reste de la Grande Rue qui pose d'autant plus problème cette voie à 2 étranglements notoire, sert de traverse et de desserte. Problème aggravé du fait que la rue du Pré Fleuri dessert un secteur de lotissements.



La question induite du stationnement se pose également mais là encore, il semble que le projet de restructuration de A.Solnais, en bonne voie, sera en mesure de remédier (en partie au moins) aux problèmes et dysfonctionnements actuels (sécurité et itinéraires piétonniers, croisements, sens de circulation,...)



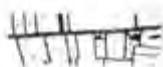
## Le maillage urbain



### Le maillage viaire et les secteurs d'activités



Les routes départementales les plus empruntées



Routes et chemins de seconde importance



Chemin d'intérêt rural ou urbain et caractère champêtre



Voie de desserte lotissements



Voie en limite communale



Contournement Nord de Romans



Secteurs ou zones d'activités, de services, d'équipements

## 6 - Les clôtures

En règle générale, c'est un sujet qui dénote le plus grand désordre. Dans le secteur du centre bourg, on note la présence de quelques anciennes clôtures sous forme de murs de pierres maçonnées à l'ancienne qu'il conviendra de s'attacher à préserver (suivi, entretien) et à confirmer (consolidation, reconstruction à l'identique d'origine). Ce sont des cas assez rares car partout ailleurs fleurissent des clôtures de type hétéroclites (hauteurs et nature des matériaux). Sans prétendre être exhaustive, la liste descriptive en dit long sur ce sujet :

- muret de 20 à 60 cm de hauteur, plus ou moins enduit, et surmonté d'un grillage souvent précaire ;
- le même dispositif avec une haie d'essences discutable côté propriété privé ;
- haie végétal de résineux et (ou) feuillus avec un simple grillage intercalé ;
- murs de maçonneries diverses, généralement enduites, de hauteur variant entre 1.50 et 2.00m, avec différentes sortes de couvertures d'arases (tuiles, chaperons, façons d'arrondis,...) ;
- clôtures en bois, de type palissades ou clair-voies, plus ou moins bien entretenues (verniss, lazures, peintures,...)
- clôtures de bois tressé ;
- film plastique sur grillage ;
- clôtures mixtes (mélange de plusieurs genres décrits ci-dessus)
- etc...

Objectivement, elles sont rarement séduisantes et plutôt traitées de manière à marquer la **propriété privée** du côté de laquelle la clôture est aussi soignée que possible, en laissant voir, **côté espaces public, l'aspect le moins plaisant de la chose.**

La question de l'implantation, des lignes (hauteurs, décrochements, modénatures,...), des matériaux et des couleurs devra être vue sous l'angle de la recommandation et du règlement à venir, tant pour ce qui est des clôtures elles-mêmes (lorsqu'elles donnent sur le domaine public tout au moins) que pour leurs accompagnements (**portails, portillons, coffrets encastrés ou non, boîtes aux lettres,...**)

Et ceci, afin de promouvoir un caractère urbain ou champêtre selon la zone concernée et pour garantir, depuis le domaine public, un sentiment d'harmonie.



## 2.4 - Les grandes caractéristiques paysagères

### 2.4-1 - Mours-Saint-Eusèbe se caractérise et se perçoit de par ses routes



**1 - Route en encorbellement** : Vallée de la Savasse  
Champ de vision très large et panoramique

**2 - Route en surplomb** : Plaine Est  
Champ de vision cadré par les plantations et animé par la rythmique des troncs

**3 - Route encaissée** : Combe des Gonthards  
Champ de vision serré et canalisé

- **Route en encorbellement** : La vallée de la Savasse comprend le sous ensemble constitué par la plaine Ouest  
La route en encorbellement délimite deux espaces distincts

**Le premier espace** révèle un fond de vallée étroit, étalé et peu encaissé. Le versant opposé donne la notion d'échelle

Le fond de vallée est voué à l'agriculture dont l'écriture révèle la présence d'un milieu humide (ruisseau Bonivau et fossé d'irrigation bordés de roselières accompagnés en arrière fond de la ripisylve de la Savasse et de boisements de Peupliers).



Au bord de la Savasse, «la ripisylve est dégradée (présence de Robiniers, Peupliers hybrides et Peupleraies cultivées) ce qui entraîne une forte banalisation du milieu (C.P.I.E 2002).

Ce fond de vallée se distingue par la présence d'éléments remarquables architecturaux qu'offre le hameau de Chalaire. Cet ensemble est perçu de loin et les cultures environnantes qui soulignent ses abords en constituent son écrin.

Hameau de Chalaire



Le deuxième espace se compose d'une terrasse en surplomb où se concentre l'ensemble du bâti à usage agricole ou d'habitat. Un ensemble remarquable accompagne ce lieu c'est le **domaine des Bouchardières**. La végétation est un élément d'accompagnement et d'écrin du bâti. Elle protège et intègre l'ensemble de la composition architecturale pourtant imposant et dominant la plaine

Terrasse supérieure



**L'ARBRE** est un élément de repère, d'échelle et d'animation au sein du paysage. Il est

Domaine Bouchardières



en cela un patrimoine commun à tous qui contribue et participe à la qualité du cadre de vie. Sa dégénérescence ou sa suppression est une perte réelle qui ne peut être considéré comme anodine.

L'arbre inscrit la maison dans son site. Il jalonne les perspectives en les découpant entre différents plans d'où l'effet de profondeur et d'échelle. L'arbre en plus d'agrémenter les abords immédiats d'une habitation accompagne les volumes bâtis. L'arbre isolé ou en bosquet constitue un élément paysager d'importance. Les limites entre l'espace agricole et les parties urbanisées sont floues ou mal affirmées.

Quel lien renouer?

Quelle limite donner à l'extension sur la plaine?

- Route en surplomb :



Plaine est au droit du secteur de loisirs.

La route en surplomb se met à l' abris des eaux et se caractérise par la fantaisie de ses abords plantés irrégulièrement (anciennes haies forestières).



Elle offre des espaces de qualité, bordés d'arbres, à la croisée des chemins formant une étoile à cinq branches qui dessert toute la plaine est.

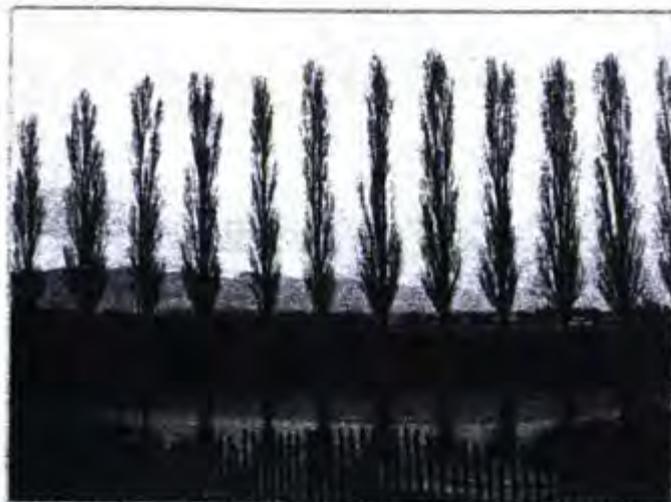


Ce site offre aussi de beaux espaces de liaisons piétonnes arborés.

Ce sont des lieux de promenades qui ont su composer avec les éléments existants créant ainsi une grande qualité de cadre de vie

Cet ensemble arboré fait preuve de conception paysagère qui transforme un espace somme toute banal (bassin de retenue des eaux excédentaires) en un espace jardiné de milieu humide.





D'autre part, la plaine Est est riche d'éléments paysagers de grandes importances tels que :

- la présence d'une **voûte végétale** qui crée un corridor entre le coteau et la plaine  
 Ce rideau de verdure dessine une limite, une porte, un seuil qui une fois franchit nous transporte dans un autre paysage diamétralement opposé à la plaine ouvert et dénudée de toute animation arborée. Ici la notion de transition d'un espace à un autre est très forte.



- l'agencement de l'espace de loisir dans un **cadre champêtre** de forte qualité paysagère
- l'existence d'**espaces sensibles** et d'**éléments de végétations remarquables**.

Lieu de grande qualité et d'équilibre entre architecture et végétation. Ce sont des espaces de liaisons et de transitions entre le coteau et le piémont qu'il faut savoir préserver.



**Effet de repère :**

Platanes aux entrées des corps de ferme



- **ROUTE ENCAISEE : Combe des Gonthards dit « La Grande Mère d'Eau »**  
La route encaissée cadre, enferme et dirige la vue.  
Le lieu est intimiste, confiné et enveloppant de par son étroitesse.



La combe des Gonthards est un sous ensemble de l'entité paysagère du coteau. En effet, elle a la particularité, contrairement à cette dernière d'être restée agricole. Elle accueille et protège des vergers de fruitiers concentrés pour l'essentiel en fond de vallon qu'accompagne un couvert forestier dense qui arpeute le relief et en coiffe les hauteurs. Cette écriture végétale et culturelle lui confère une identité encore très champêtre et vivante où l'implantation et la présence de l'habitat reste encore « discrète et maîtrisée ». Il est à noter cependant qu'une poussée de l'extension urbaine déjà très vivace sur l'ensemble du coteau Sud, tend à s'étirer vers l'Est au risque de fermer le débouché de la combe sur la plaine.

#### **Les mères d'eau :**

Ces collecteurs des eaux de ruissellement sont nombreux en pied de coteau et notamment dans cette combe où la route creusée constitue la « Grande Mère d'Eau des Gonthards ».

Ces mères d'eau causent des « cassis » (un creux) dans les routes perpendiculaires telles que la RD 608 puis elles se poursuivent parfois par un chemin ou une route en remblai dans la plaine. (Document A.D.A.S.E.A - Diagnostic territoriale Mours Saint Eusèbe - Mars 2003)



## 2.4-2 - L'écologie du paysage

### LES TACHES : éléments ponctuels du paysage

#### TACHE RELICTE

- reste d'une ancienne matrice forestière (réservoir d'espèces).

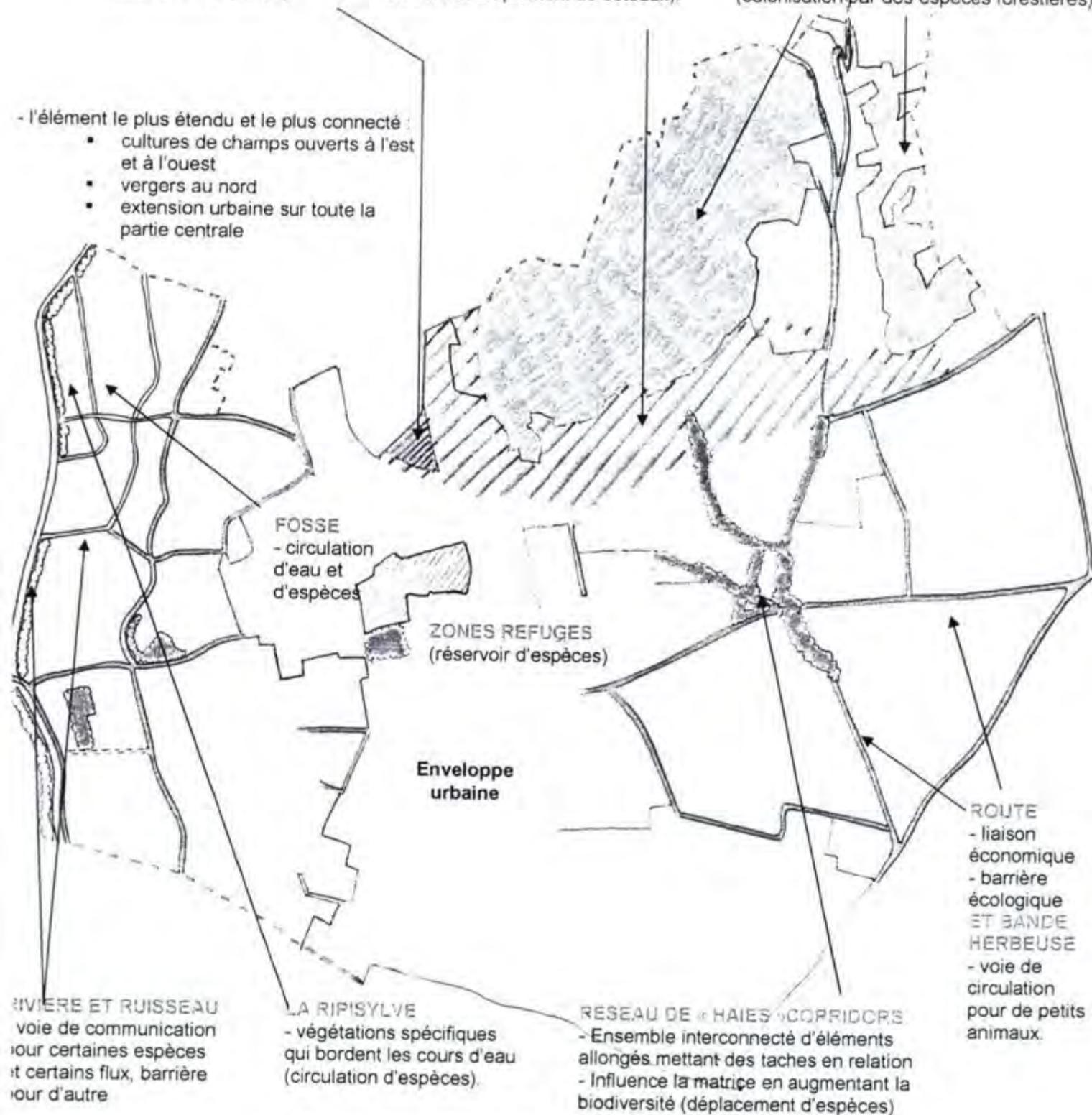
#### TACHE DE PERTURBATION

- liée à des actions humaines (constructions d'habitations sur le versant et en piémont de coteaux).

#### TACHE DE REGENERATION

- anciennes cultures abandonnées sur les coteaux, se reboisant spontanément (colonisation par des espèces forestières).

- l'élément le plus étendu et le plus connecté :
- cultures de champs ouverts à l'est et à l'ouest
  - vergers au nord
  - extension urbaine sur toute la partie centrale



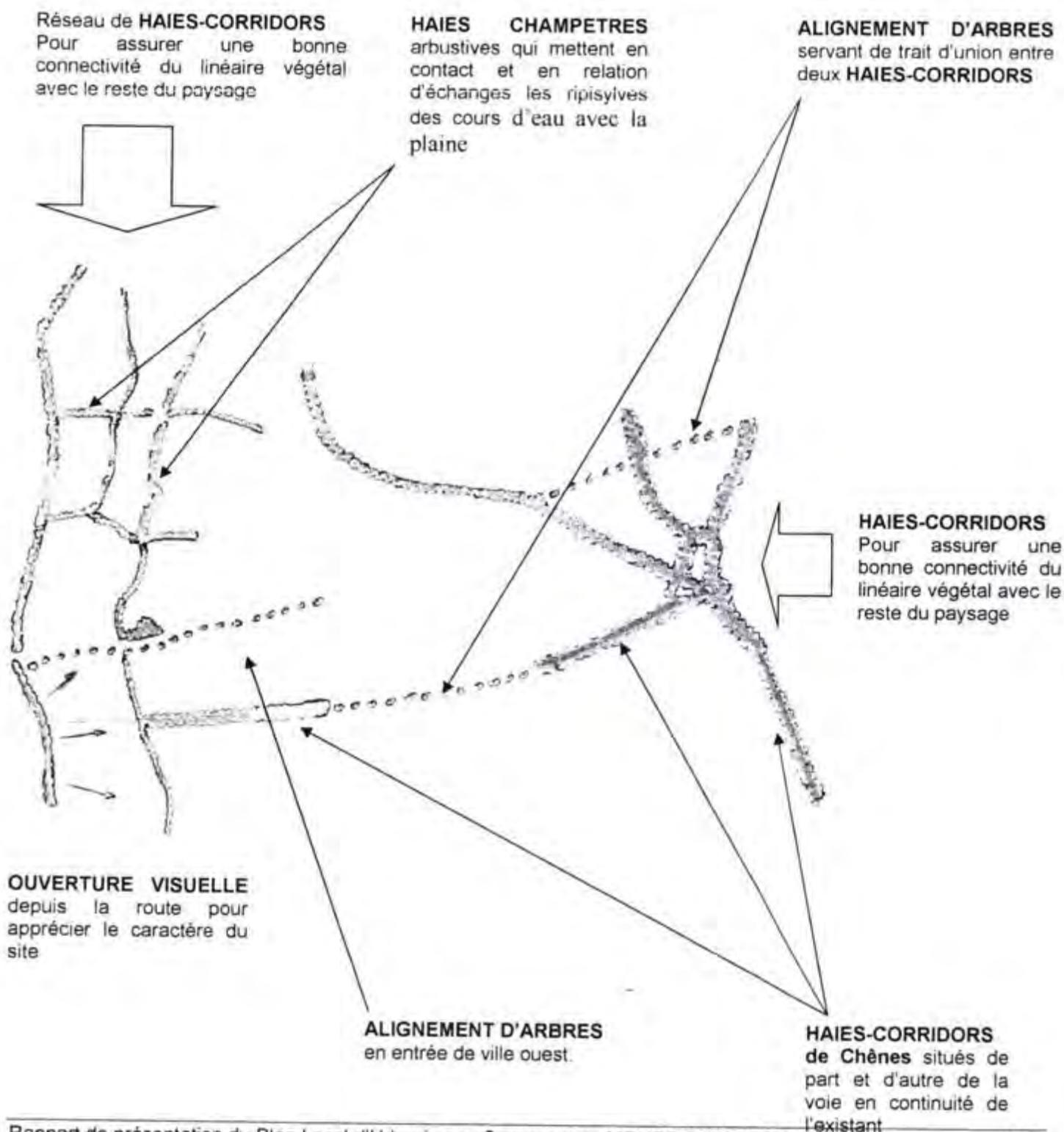
### LES CORRIDORS : éléments linéaires du paysage

Ce schéma met en évidence le manque de connectivités et d'échanges entre les unités :

- **paysagères** : la vallée de la Savasse, les plaines est et ouest, l'entité villageoise et le coteau
- **et environnementales** : Matrice, Taches et Corridors.

Ceci est induit par l'absence d'intermédiaires que dessinent les corridors qui mettent en relation les taches et rompent leur isolement. De la nature et du nombre de ces corridors (berges et rives des cours d'eau, fossés, routes et chemins ...) va dépendre la dispersion des espèces au travers du paysage.

- Illustration schématique et de principe d'une meilleure contiguïté et connectivité entre les unités écologiques.



## 2.4-3 - Éléments d'importances et structurants du paysager



**Affirmer et conforter les éléments linéaires qui composent les CORRIDORS écologiques à savoir :**



La rivière de la Savasse à préserver ainsi que :  
 - sa ripisylve à recomposer, régénérer et protéger  
 - le fossé et le canal à maintenir, conforter et revaloriser



L'ensemble des talus (qu'ils soient en encorbellement, en surplomb ou encaissé) ainsi que les bandes herbeuses qui bordent les routes à conserver et préserver



Les haies et alignements d'arbres existants à protéger et entretenir

**Protéger et préserver les éléments particuliers du paysage que constituent les TÂCHES à savoir :**



L'ensemble des boisements



Les bosquets ou parcelles boisées situés dans la plaine



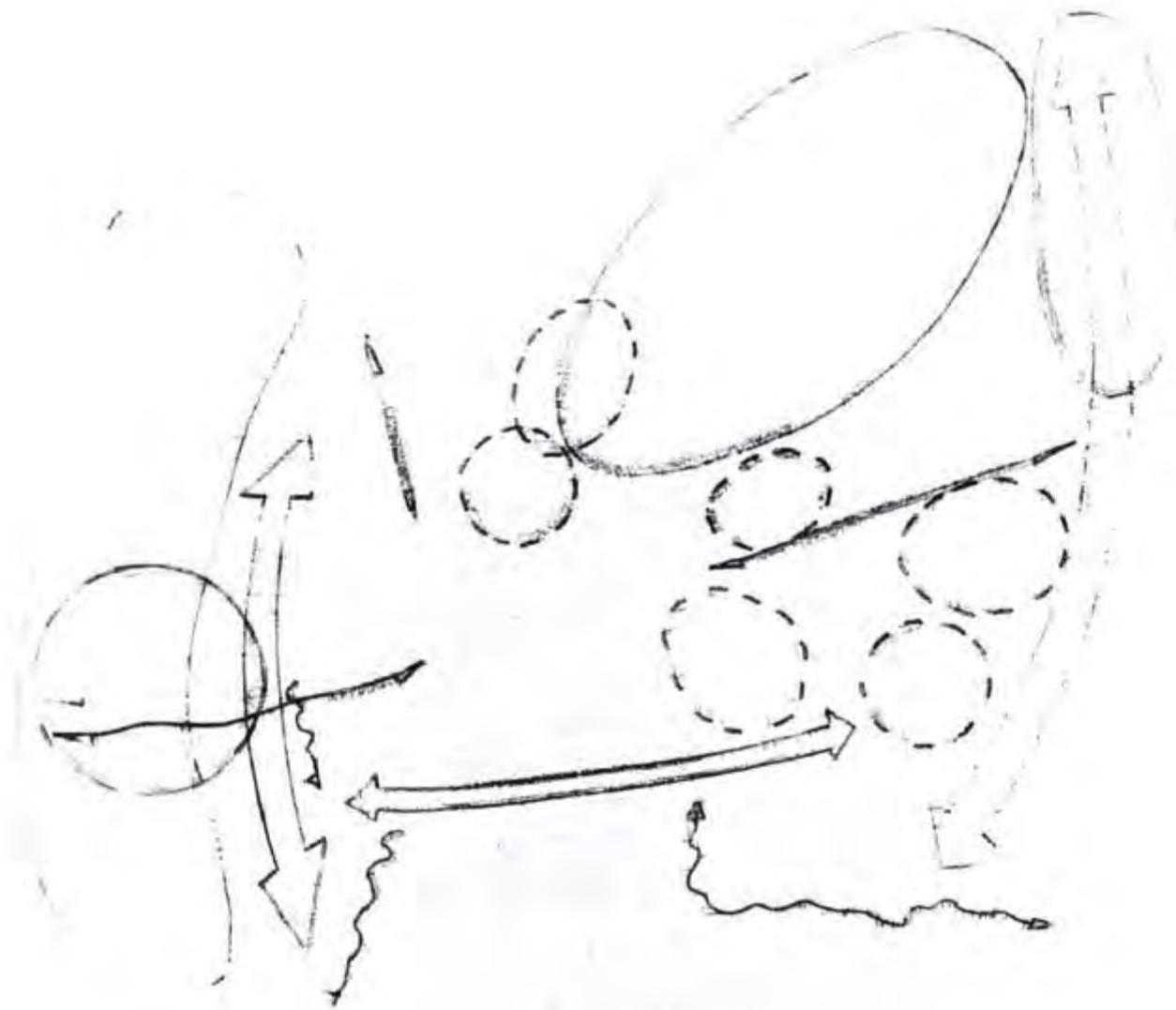
Les arbres remarquables situés en entrée de propriété, au sein d'une cour de ferme ou situés en bordure de route

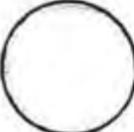
**Recomposer et enrichir la connectivité entre les corridors et les tâches sur l'ensemble de la MATRICE à savoir :**

Le maillage végétal de la trame agricole à créer et réglementer



Le maillage des alignements et des haies de clôture de la trame urbaine à maîtriser et réglementer



- 
**Enjeu de préservation et de revalorisation** du milieu humide : fond de vallée, rivière et ripisylves de la Savasse, fossés et canaux.
- 
**Enjeu de protection** du milieu forestier
- 
**Enjeu de préservation** du milieu agricole
- 
**Enjeu de protection** d'espaces sensibles : belvédère, coteaux forestiers, retenue d'eau à la croisée des chemins
- 
**Enjeu de protection et de conservation** architecturaux et d'éléments remarquables paysagers
- 
**Enjeu d'affirmation** d'une liaison forte sur un axe est-ouest
- 
**Enjeu de mise en valeur** des entrées de village
- 
**Enjeu de maîtrise** de l'urbanisation sur les espaces stratégiques : terrains au droit du cimetière, terrain au lieu dit «Les Mondrions», l'ensemble du site de loisir (quartier «Les Guillots») tout en préservant les cônes de vues d'importance
- 
**Enjeu de requalification** des franges urbaines

Une fois pris connaissance de l'écriture et de la composition de l'identité

territoriale, des secteurs à enjeux se font jour. De ce fait, quelques règles d'orientations sur l'aménagement du territoire s'imposent pour en affirmer l'existence et composer avec l'avenir de façon harmonieuse et qualitative.

**Eléments paysagers** qui structurent et affirment l'**identité du territoire** communal à préserver et conforter :

- Ripisylves et fond de vallée de la Savasse qui traduisent la présence de milieux humides.
- Couvert forestier qui coiffe le relief
- Coulées vertes qui habillent les routes en surplombs situées dans la plaine.
- Eléments végétaux de qualité tels que : arbre isolé dans un champ, en lisière de chemin ou au sein d'un corps de ferme, haies en rupture de pente, bosquets d'arbres en bordure de chemin, talus en accompagnement des routes.
- Les chemins vernaculaires (chemins ruraux n° 2 - 3 - 6 - 17 - 18 - 19 ainsi que le chemin rural dit des Grandes Mères d'Eau des Gonthards) qui traduisent l'articulation du site et en dévoile ses contours

**Eléments remarquables** qui dessinent et composent le **caractère du territoire** communal à protéger et conserver :

- Ensembles architecturaux constitués par le domaine les Bouchardières et le hameau de Chalaire.

Un certain nombre de **secteurs sensibles** ont été recensés en raison de leurs **qualités et intérêts paysagers** :

- Espace boisé en lisière du coteau forestier situé au quartier Saint Eusèbe
- Espace boisé du site de la vierge et du belvédère.
- Espace jardiné situé à la croisée des chemins sur la plaine est
- Espace sensible sur l'ensemble de l'entité de la combe des Gonthards

tandis que des **espaces à enjeux forts** se dévoilent et s'imposent comme lignes directrices de l'évolution et des orientations futures des aménagements du territoire de Mours-Saint-Eusèbe :

- L'ensemble des entrées de ville demande un traitement soigné et de qualité.
- Le vaste espace constructible aux abords du cimetière constitue un site d'une très grande importance de part sa proximité avec le centre ancien et son ouverture sur la plaine. C'est un lieu de transition entre urbanité et ruralité.
- L'espace scolaire accompagné du futur gymnase crée, en écho avec l'ensemble de l'espace de loisir (constitué par le terrain de foot, le terrain de cross et le chemin de promenade) un axe d'attractivité est-ouest très fort et très salubre au village au vue de l'asphyxie urbain que constitue l'axe nord-sud.  
L'enjeu réside dans la capacité d'affirmer cet axe en une voie urbaine de qualité où voiture, vélo et piéton puissent jouir en toute convivialité et sécurité de son tracé.
- Le milieu humide que constitue le fond de vallée de la Savasse ainsi que l'ensemble de l'entité de la combe des Gonthards demandent à être préservés en sauvegardant les continuités agricoles ouvertes indispensables au maintien de la simple lisibilité des paysages.

Cependant le territoire communal ne compte pas que des atouts.

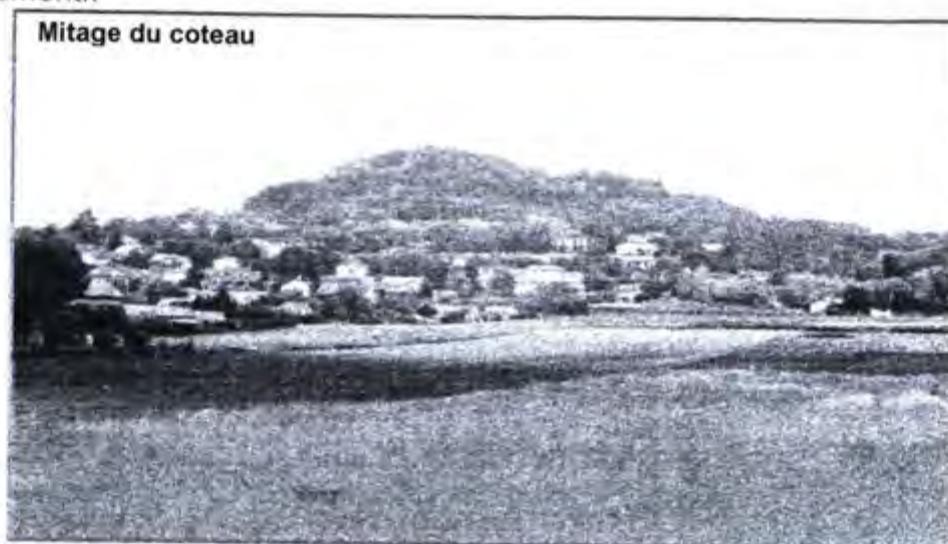
La plaine qui se voit aujourd'hui grignotée de toute part par une urbanisation de plus en plus grandissante . Elle laisse place à des secteurs d'habitats ou la frange urbaine n'apparaît pas et d'où émergent une dualité entre espace urbanisé et milieu agricole.

L'implantation de la zone industrielle génère des points noirs qui s'offrent en vis-à-vis et qui ne traduit pas la volonté de conserver ou de maintenir une image de qualité agricole sur la plaine :

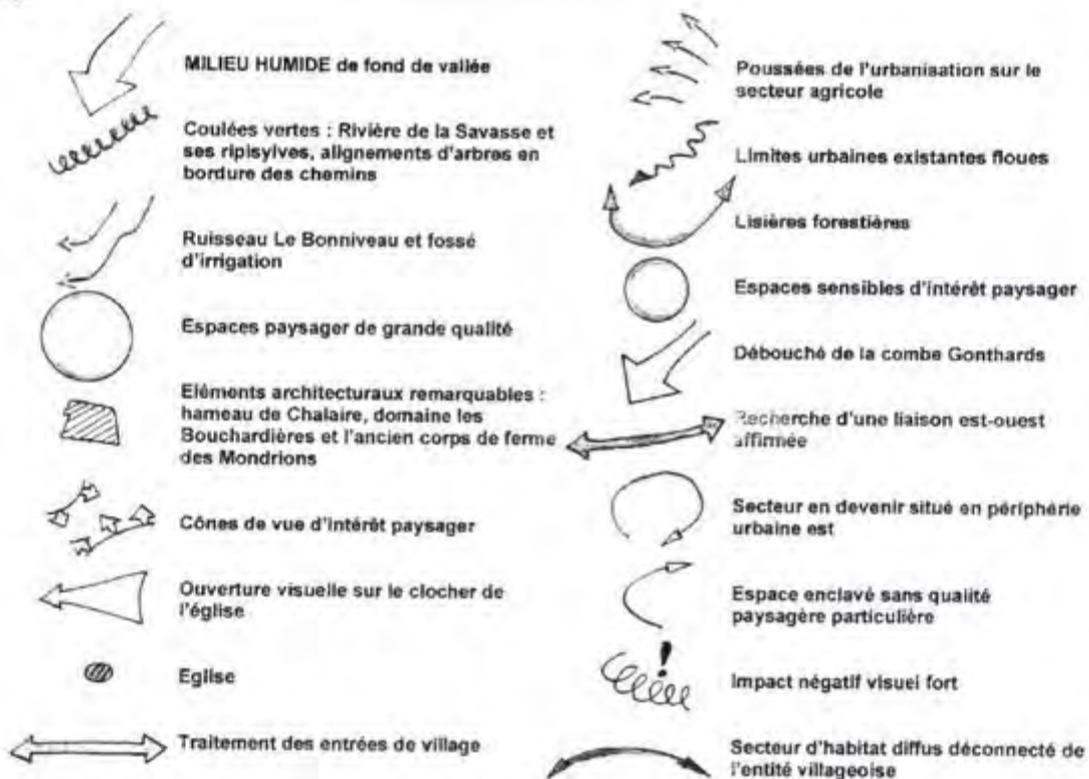
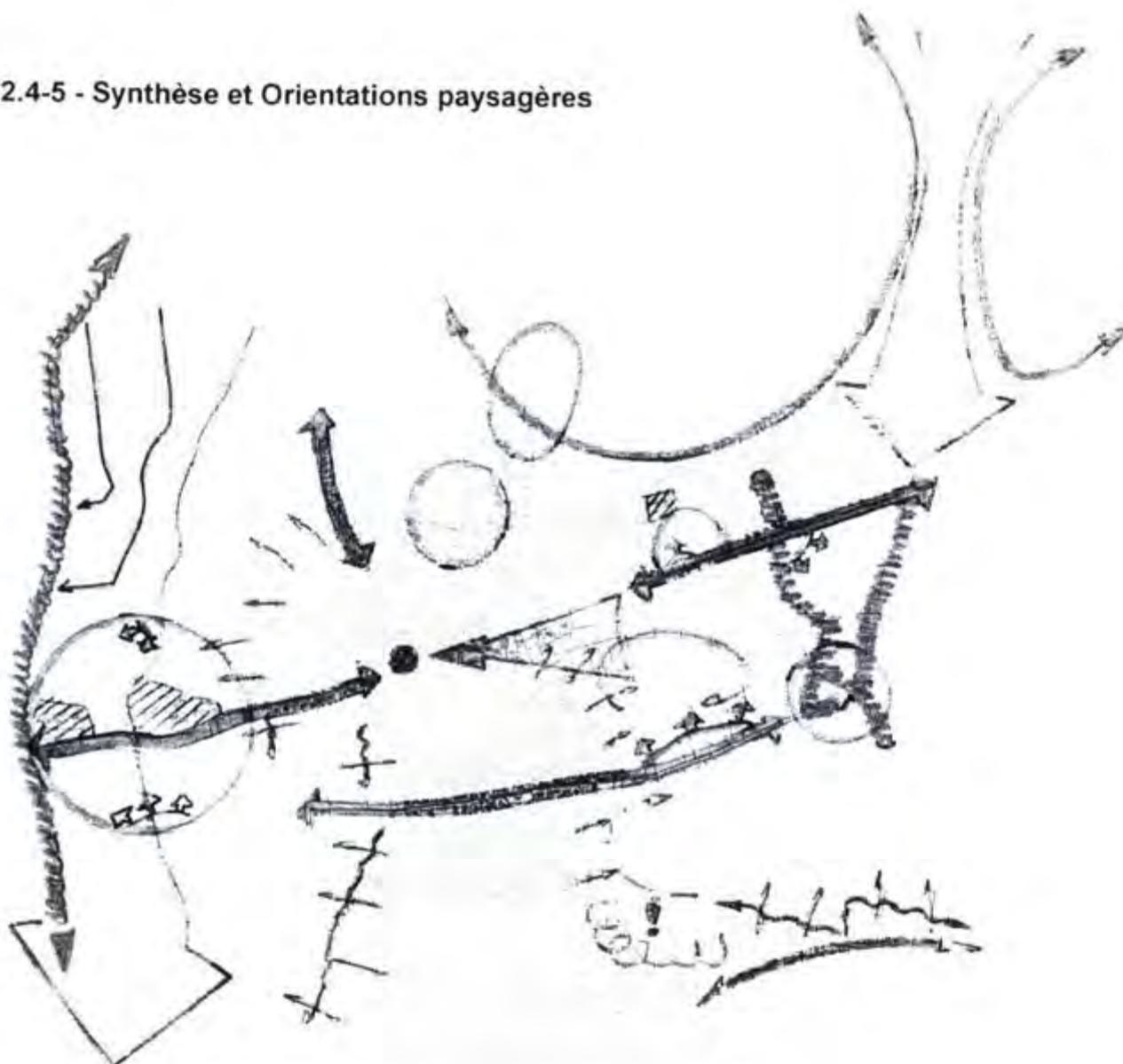
- certains hangars peu entretenus
- une vaste aire d'entrepôt de vieux camions et vieux matériels ainsi que les abords peu entretenues de cette entreprise



Le coteau est fortement mité par une occupation conquérante d'habitat résidentiel sur l'ensemble de ses versants. Cette urbanisation est comme une dégradation voire une dénaturalisation du tissu naturel qui devrait recouvrir et protéger tout le coteau. En terme de paysage, il s'agit là de la dégradation de deux motifs fort de naturalité : le relief du coteau et sa couverture forestière. Le coteau représente le seul motif naturel sur un territoire entièrement investis par les grandes cultures ou l'explosion urbaine. Un autre ressenti d'atteinte à la nature en est la privatisation excessive du territoire. Elle signifie en effet que la fonction d'habiter y devient prédominante et à terme exclusive des autres fonctions de tout territoire à savoir celles de circuler, de se distraire pour ne pas parler de celles de travailler et d'échanger. Le ressenti qui en découle, se traduit par un sentiment de perte d'un **patrimoine commun** dont même la jouissance et l'accessibilité se meurent visuellement..



## 2.4-5 - Synthèse et Orientations paysagères



### 3 - LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L' ELABORATION DU PLU

#### 3.1 - Le cadre de la réflexion

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont «cadrées» par les conditions fixées par la loi «Solidarité et Renouveau Urbain» du 13 Décembre 2000 et doivent respecter notamment trois grands principes suivants :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural tout en prévoyant des capacités de construction suffisante pour des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.

En matière de solidarité et de coopération intercommunale, la commune adhère à la Communauté de Communes du Pays de Romans (CCPR) qui s'est dotée de la compétence en matière de schéma directeur / schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), d'économie et d'habitat. Un PLH est en cours de constitution, et les orientations du PLU de Mours doivent en tenir compte..

#### 3.2 - Les contraintes physiques et les servitudes affectant le territoire communal

##### Les infrastructures de transport routier

##### Routes départementales

Les voies départementales, sont soumises à des règles de largeur de plate forme, et de recul, en fonction de leur classification et catégories :

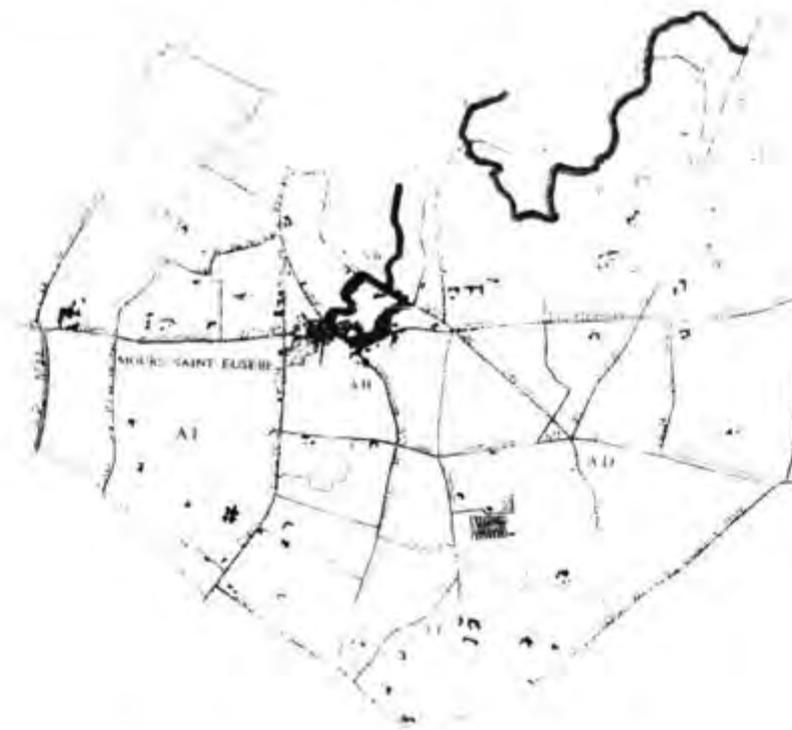
- voie structurante **RD 538** : largeur de plate forme 12,5 m ; recul 35 m pour les habitations, 25 m pour les autres constructions
- voie d'intérêt cantonal : **RD 53 et RD 52** : plate forme : 10 m, recul : 25 m et 15 m
- voie d'intérêt cantonal : **RD 52a** : plate forme : 9 m ; recul : 15 m et 10 m
- voie d'intérêt cantonal : **RD 608, et 608a** : plate forme : 8 m ; recul : 15 m et 10 m

- La RD 538 est un axe structurant pour le département et le bassin de vie Romanais. Son trafic moyen très élevé (9000 véhicules/jour), le fait qu'elle soit utilisée comme itinéraire de délestage, en période estivale, pour la vallée du Rhône (itinéraire Bis), a amené le Département de la Drôme à proposer une voie de déviation. Cette voie est inscrite en emplacement réservé au PLU.

- L'accès et la desserte des nouvelles zones à construire, le long des routes départementales sont réglementés : obligation de soumettre les projets aux services départementaux, et application de l'article 28 du règlement départemental de voirie.

### Voiries communales et chemins vicinaux inscrits au PDIPR

Par délibération, la commune a sélectionné les voies communales (CR et VC) pouvant servir d'itinéraires de promenade et de randonnée non motorisée, à y maintenir la libre circulation, à en empêcher l'interruption, et à les inscrire au PDIPR de la Drôme : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ( c.f. plan)



### **Les chemins inscrits au PDIPR**

#### Zones de bruit:

La commune est traversée par la R 538, infrastructure de transports terrestres supportant un trafic important et classée en voie bruyante au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Un zonage "bruit" a été délimité par un arrêté préfectoral n° 748, en 1999, dans lequel les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolation acoustique.

La largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie est de :

- 100 mètres pour la section classée en catégorie 3, (type de tissu ouvert), soit du PR 32.458 au au PR 32.345

- 250 mètres dans la traversée du centre urbain ancien, classée en catégorie 2 (type de rue en U), soit du PR 32.345 au PR 33.77

- 100 mètres pour la section classée en catégorie 3, (type de tissu ouvert), soit du PR 33.77 au PR 33.691

Les nuisances « bruit » sont à prendre en compte dans l'aménagement et l'organisation spatiale du développement de l'urbanisation, et constituent une contrainte importante vis à vis des zones d'habitat. Le PLU rend compte de ces contraintes dans le zonage : zone de bruit reportée sur les documents graphiques, texte législatifs et règlementaires en annexe n° 5.4.

#### **• Les exploitations agricoles**

La valeur agronomique des terrains sur certaines parties de la plaine, surtout à l'est de la commune, constitue un enjeu économique et paysager pour le maintien de l'activité

agricole. Pour que la pérennité des exploitations soit assurée, il est nécessaire que le développement de l'urbanisation soit compatible avec un fonctionnement viable de ces exploitations. Il n'y a pas d'exploitation d'élevage répertorié sur la commune, mais il est nécessaire de préserver les abords des exploitations de toute habitation nouvelle non agricole, de manière à ce qu'il n'y ait pas conflit entre ces deux types d'occupation du sol. Un remembrement est en cours d'étude, dans le cadre des travaux visant à protéger l'agglomération des crues de la Savasse : il concerne 27,45ha sur la commune de Mours.

- **Les risques naturels :**
  - **Secteurs à risques d'inondation**

Zones inondables de la Savasse, à l'ouest du territoire communal : crues de type torrentiel, avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte. Des travaux de protection importants ont fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (arrêté du 20 Mai 2005), d'une mise en compatibilité du POS actuellement applicable : emprise des bassins prévus et d'une opération d'aménagement foncier en cours, qui donnera suite à un remembrement. L'ensemble des zones inondables **doit être pris en compte dans le PLU** : zones à risques identifiés et zones d'études pour l'agglomération Romanaise (c.f. cartographie ci-dessous). **Dans cette perspective, il a été convenu que les zones de constructibilités soumises, aux risques d'inondation, et répertoriées comme telles dans les documents graphiques (secteur à risque d'inondation avec aléas faibles, moyens ou forts), ne seront urbanisables qu'après la réalisation des travaux d'aménagement de la Savasse (confortation de la digue Margaron Ithier) ; une révision simplifiée du PLU permettra cette urbanisation.**

- **Les espaces naturels sensibles ou à valeur écologique et paysagère :**

La **Z. N. I. E. F. F. de type 2** 'Chambarans méridionaux' est prise en considération dans le PLU' (c.f. cartographie ci-dessous) Elle conduit à une réduction de la constructibilité de la zone des Pins.

- **Edifices remarquables et cônes de vues :**

Les fermes de Chalaire et des Bouchardières, Mondrions, Les Guillhots, se distinguent par leur intérêt historique et patrimonial, la qualité architecturale et environnementale de l'ensemble

- **Les servitudes**

- **A 4** Passage des engins mécaniques pour l'entretien de la Savasse
- **AC1** Protection des monuments historiques inscrits ou classés (c.f. cartographie ci-dessous)
- **PT1** Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

La liste des servitudes, et leur report cartographique, figurent en annexe au PLU (annexe 5.1).



### Les contraintes



Servitude d'entretien des bords de la Savasse



Protection abords MH Périmètre des 500m



Limite méridionale et couverture de la ZNIEFF



R.D 538 Zone de nuisance bruit



Risques d'inondations



Espaces boisés classés (au POS actuel)



Servitude relative aux transmissions radioélectriques

### 3 - Les dispositions en matière d'assainissement et les équipements d'infrastructure d'accompagnement de l'urbanisation

#### • **Assainissement**

En application de la loi sur l'Eau, les dispositions relatives à la programmation de l'assainissement collectif et au contrôle de l'assainissement autonome conditionnent le développement de l'urbanisation :

- Extension des réseaux d'assainissement nécessaire pour la création de nouveaux quartiers urbanisés à caractère dense (habitat, implantation d'activités, camping...).
- Aptitude des sols à l'assainissement autonome conditionnant le développement de l'habitat diffus non raccordés aux réseaux en zone rurale. Outre la nature des sols, le caractère pentu de certains espaces peut être un facteur limitant.

### **4 - LES ENJEUX POUR LE PLU**

#### **4.1 - Bilan du POS devenu PLU**

##### - Historique du Plan d'Occupation des Sols.

L'élaboration du Plan d'Occupation des sols de MOURS-ST-EUSEBE a été prescrite le 4 janvier 1972 pour donner lieu à une publication le 5 octobre 1976.

Approuvé le 22 juin 1979, ce premier plan d'occupation des sols a fait objet de deux modifications par délibération des 23 janvier 1981 et du 20 août 1985.

La révision de ce plan d'occupation des sols a été prescrite par délibération du 12 janvier 1988 afin d'être approuvée le 21 juin 1990.

Cette révision a donné lieu à quatre modifications par délibération des 5 novembre 1991, 28 juillet 1994, 25 février 1999 et 30 octobre 2001.

C'est par délibération du 17 mai 2005 que le conseil municipal a décidé de prescrire une seconde révision de son P.O.S devenu P.L.U

##### - Considérations générales.

L'urbanisation de la commune s'étire selon les deux axes nord - sud (RD538) et est-ouest (RD 608) précédemment côtés. En «grande masse» les secteurs sont cohérents :

- Zones constructibles, urbanisées ou non, compactes.
- Secteurs agricoles bien homogènes (peu de mitage) mais des contact, voire de «confrontations» difficiles, limites de zones et traitement des franges, avec les zones urbaines.
- Des zones naturelles en logique, mais partielle seulement, avec les secteur sensible : la Savasse ses ripisylves et sa zone inondable, la colline boisée (Chemin des Grotte, les Pins) et protégée seulement en partie (secteur reconstruit en prolongement du village), et «zone de contact» avec la rocade de Romans au sud ouest.

Les zones d'urbanisation future (en orange) au P.O.S actuel sont pour trois d'entre elles en périphérie des secteur déjà contraints et «grignotent» les espaces agricoles. Une d'entre elles, «les Gardets et Mondrions» est cependant située au cœur d'une zone déjà urbanisée en quasi-totalité.

L'examen de ces «grandes masses» montre une tendance à l'établissement de l'urbanisation vers l'est gagnant sur une large plaine agricole, et à l'ouest une surface agricole réduite, «coincée»

entre la Savasse et ses ripisylves, et les zones urbaines «en tension» dont les franges, en particulier au sud de RD608, sont particulièrement floues.

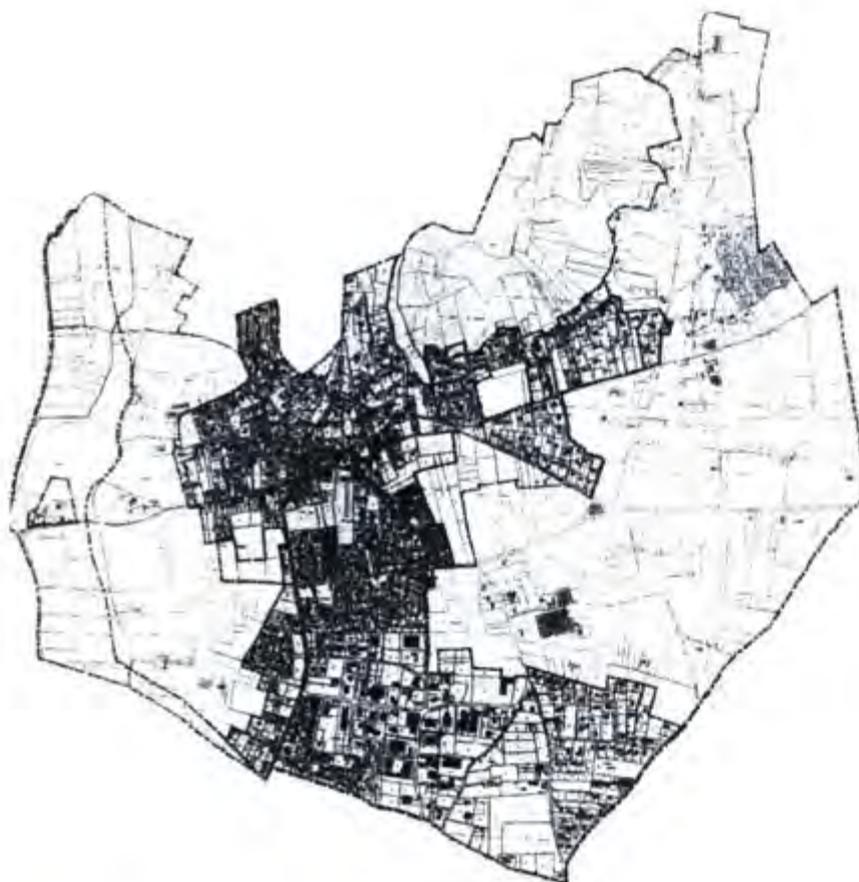
## Bilan du POS : l'affectation des sols

 Zones constructibles

 Zones à construire

 Zone agricole

 Zone naturelle



### Analyse des enjeux de constructibilité

- Les zones constructible équipées à vocation d'habitat (en rouge sur la carte), Zones U (UA,UD) et zones Naa.

Au total, ces zones représentent 86.1 hectares

#### **Secteurs où zones à enjeux :**

-trois secteurs n'ont pas encore été ouverts à l'urbanisation (Naa2):

- secteur est jouxtant le cimetière: partie nord de «Mulère et Goutreaux Ouest» : ce secteur présente un enjeu de contenu de constructibilité, notamment en bordure du village

- 'Clapier' nord ; secteur à enjeux forts pour le développement éventuel de l'urbanisation à l'Ouest du CD538.

- Les Valettes Sud

#### **Les secteurs urbanisables U**

- **Secteur UM des 'Grandes Vignes'** : il subsiste un secteur non construit sur lequel un enjeu de fonctionnement urbain se pose : les relations nord-sud automobile et piétonnière et est-ouest pitonnière.

-**Les Valettes Nord** : les terrains de l'ex entreprise Eurovia :

- Enjeu de forme d'urbanisation le long des axes principaux (RD538 et voie communale n°2), à réfléchir en fonction du devenir de ce «carrefour» stratégique : réalisation de l'emplacement réservé n°10, poussée de l'urbanisation à l'est du CD538
- **Devienne** : De grandes parcelles, en UD, sont non encore urbanisées :
  - Enjeu de contenu et d'organisation de l'urbanisation (liaisons).
- **Les Valettes Sud** : grandes parcelles non encore urbanisées :
  - Enjeu de contenu et de forme d'urbanisation.
- **Les Pins, Chemins des Grottes** : de grandes parcelles situées en UD restent aujourd'hui non construites, en bordure est d'un espace boisée :
  - Enjeu de protection du paysage et de ce patrimoine naturel qu'est la colline.
- **Les Perrières et les Bouchardières** : en zone UD, de grandes parcelles restent non construites en limite ouest de la zone.
  - Enjeu de contenu d'urbanisation et de traitement des franges ville-campagne.

- Les zones constructibles équipées à vocation d'activité (en bleu sur la carte).

Au Sud Est de la commune : vaste zone d'environ 43,9 ha sur les quartiers de «**Valettes**» de «**Devienne**», et de «**Revol**».

Parcelles non construites assez importantes à l'est de la zone entre le chemin rural n°23 et CD n°52. L'ensemble du secteur est devrait être construit prochainement ; la C.C.P.R (Communauté des Communes du Pays de Romans), dans le cadre de sa compétence économique, est propriétaire des terrains et maître d'ouvrage de cette urbanisation, organisée dans le cadre du P.O.S existant.

Enjeux pour le secteur nord de cette zone d'activité : parcelles constructibles résidentielles et limites de la zone peu cohérente et en confrontation avec un secteur actuellement agricole, soumis à forte pression.

**Zones Nb:** quatre zones existantes pour un total de 242 ha

- Au nord est : **les Armaniers** : reste 1 à 2 parcelles non construites.

Enjeu de protection du pied colline; zone boisée pentue, champêtre : lieu de promenade et de découverte.

- Au sud ouest : **les Guillots** : (le long du CD 608 de Mours à Génissieux) : reste quelques parcelles non construites. Enjeux de mode de constructibilité le long du CD 608, du chemin rural n°19 et des éléments paysagers manquant de ce secteur (fossés, chemin boisés).

Enjeux de désenclavement du hameau ancien des Fourneaux.

Enjeux d'assainissement ?

- Au Sud Ouest : à l'ouest du CD538 : **Les Clapiers** : secteur créé lors de la demande modification du P.O.S. Quelques parcelles résidentielles non construites sans enjeux.

Enjeux de limite ouest de la zone et de «frange» urbaine.

- Au Sud Est = le long du CD 52 : **Rochas et Rosette**. Secteur agrandi lors de la dernière modification du P.O.S. Quelques parcelles résiduelles sans enjeux majeurs.

Enjeux de périmètre de la zone en limite nord: pression foncière forte, «conflit» d'utilisation du territoire entre zone d'activité agricole importante (serres horticoles) et frange avec la plaine agricole au nord est de la zone.

Enjeux d'assainissement: ce secteur pourrait recevoir un réseau d'assainissement.

- Les zones réservées à l'urbanisation future (en orange sur la cartographie)

Les zones Na : quatre zones pour 15,8 ha au total.

- **Champs Marchand** : Surface : 29ha, à l'est du CD538 secteur à enjeux fort du fait de sa proximité immédiate avec:
  - un secteur « central » d'équipement collectifs : les écoles, le gymnase (à venir) et les aménagements des espaces publics prévus en concomitance.
  - un parc privé boisé de grande valeur paysagère, mis en valeur par un classement en zone naturelle avec espace boisé classé, lors de la dernière modification du P.O.S.
 et de situation stratégique par rapport aux enjeux de recomposition est ouest du village : urbanisation éventuelle à l'est du RD538 et au carrefour avec la voie communale n°2 en devenir.
- **Mulères et Gourreaux Ouest** : surface de 3.5 ha. Zone à enjeux :
  - en frange de secteur urbanisés à l'Ouest, ou urbanisables au Nord, et «bordée» à l'ouest par un emplacement réservé (E.R. n°19) destiné à la construction d'une voie reliant la RD 52 et le RD 608 de Mours à Génissieux.
  - Les enjeux pour cette zone :
    - confirmation de la constructibilité de la zone : réflexion à mener en relation avec le devenir des terrains située au sud, aujourd'hui agricoles et «coincés» entre cette zone et le secteur d'activité des Revols au sud, et la réalisation de la voirie sur l'emplacement réservé n°19. Cette dernière est à réfléchir en fonction du devenir des terrains à l'ouest (quartier de Mulère et Gourreaux ouest)
- **Mulère et Gourreaux Est** : surface de 3,9 ha environs
  - Mal définie dans sa limite Sud, cette zone est à enjeux de constructibilité : en frange avec la plaine agricole, et en questionnement quant à l'extension de l'urbanisation de la commune à l'Est.
- **Les Gardets et Mondrions** : surface de 3.25 ha environs.
  - Zone située au cœur d'un secteur urbanisé.
  - Enjeux de constructibilité en terme de contenu : forme d'urbanisation à définir, notamment le long du CD 608, et à réfléchir en fonction des possibilités d'équipement de la zone en infrastructure d'assainissement).

## Bilan du POS : état de la constructibilité

### Les zones constructibles à vocation d'habitat

 Zones constructibles équipées construites

 Zones constructibles équipées non construites

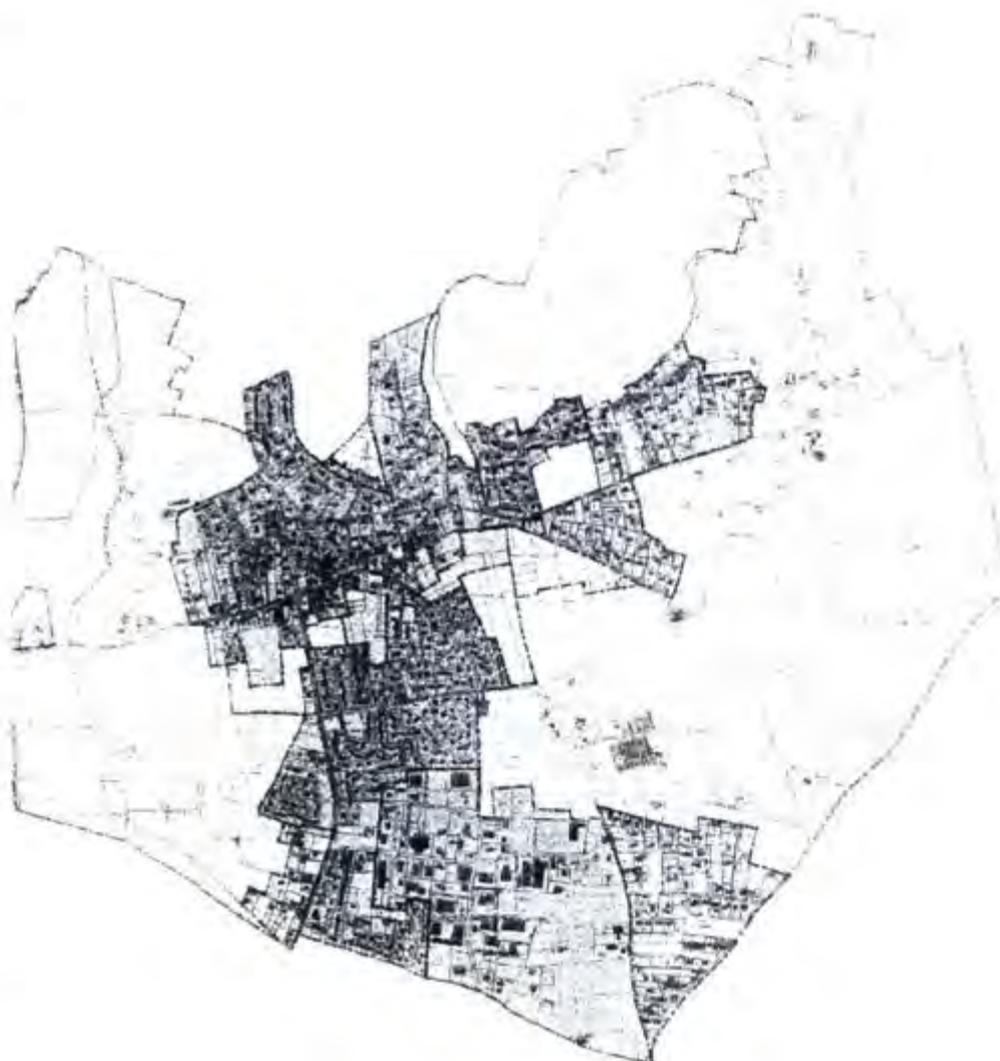
 Zones constructibles non équipées construites

 Zones constructibles non équipées non construites

### Les Zones constructibles à vocation d'activité économique

 Zones constructibles construites

 Zones constructibles non construites



## 4.2 - Des projets d'aménagements structurants, des secteurs à enjeux

Plusieurs projets d'aménagement 'phare' sont à prendre en considération pour la révision du PLU :

- **Le projet d'aménagement du village centre** qui comprend :
  - des équipements publics
  - la création d'espaces publics, la réfection des espaces existants
  - la création d'un espace de stationnement au sud et en proximité immédiate du village, dans le secteur UM.
- **La construction d'un gymnase et de ces abords**
  - l'équipement lui même, à l'ouest de la RD 538, en proximité des écoles
  - les espaces extérieurs, en relation avec le secteur des écoles
- **La réalisation de la zone d'activité économique**

- **Le projet de déviation de la RD 538 de Mours à Peyrins :**
  - à l'horizon 2010 -2015
  - un délestage salutaire pour la vie du village de Mours
  - une opportunité pour une réorientation éventuelle du développement urbain :
  - réorientation est-ouest, à partir du VC n02
  - requalification de la RD 608 dans la traversée du village : projet déjà en cours qui trouvera une légitimité supplémentaire par la baisse significative du trafic en cet endroit.

#### **4.3 - Les attentes des élus pour la révision du P.L.U**

La révision du PLU, prescrite par délibération du 17 Mai 2005, poursuit les objectifs suivants :

- **En matière de développement urbain :**
  - Une réorientation du développement urbain, vers l'ouest du CD 538 :
  - En relation avec les équipements et infrastructures existantes et à venir : les écoles, le gymnase,
  - En anticipation du projet départemental de déviation Mours Peyrins, le long de la Savasse
  - En reconsidérant les zones d'urbanisation, à l'est du village
    - constructibilité en question des secteurs d'urbanisation future (NA) existants (Mulères et Goutreaux)
    - constructibilité éventuelle de la zone actuellement agricole des Chambards, entre zone d'activité, au sud, et zone d'habitat, au nord.
  - En structuration des zones urbaines existantes actuellement, et stratégiques pour cet objectif ; le secteur Ud Eurovia, non encore urbanisé
  - En réalisation des projets affichés au POS actuel :
    - Emplacement réservé N° 10, au carrefour RD538 et VC 2
    - Ouverture à l'urbanisation de la zone Na des 'Clapiers'
- **En matière de développement urbain**
  - La zone d'activité UJ : «Les Valettes et Revols» :
  - 'Réaliser' les terrains à destination d'activité économique au secteur «Les Revols» dans son périmètre global actuel (en cours, en maîtrise d'ouvrage intercommunal)
  - Redéfinir la limite Nord de cette zone, en cohérence avec le devenir du secteur des Chambards, au nord.
  - Les zones constructibles non équipée, à vocation d'habitat : NB
    - au sud est : «Rochas et Rosettes»; confirmer la constructibilité du secteur, en le densifiant éventuellement, en corrélation avec la desserte en assainissement à venir. Redéfinir la limite nord du secteur.
    - Au nord est : les Guillots maintien en assainissement autonome, mais devenir de la zone à réfléchir en parallèle avec le devenir de la zone NA de Mulère et Goureaux
  - Réflexion à mener quant à l'organisation de l'urbanisation des parcelles résiduelles non construites
- **En matière de développement de l'habitat :**

Promouvoir une diversité de l'habitat :

  - En cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat
  - Une mixité des statuts d'habitation, une mixité sociale
  - Développer le logement locatif, sous représenté sur la commune : locatif privé, locatif public

- Une diversité des formes d'habitat :

- Développer le l'habitat collectif, insuffisant sur la commune par rapport à l'habitat individuel, l'habitat semi collectif (individuel co-linéaire...),

Dans les secteurs urbanisables :

- actuels : zones résiduelles des secteurs U et NAa : Eurovia, les Valettes, Devienne, Mulère et Goutreaux nord

- à créer dans le Plan Local d'Urbanisme

et en recherchant des formes urbaines structurantes sur les secteurs stratégiques carrefour, alignement de rues, ...

• **En matière de fonctionnement urbain**

Activité, services

- Conforter la fonction de centralité : services commerces, activités du village

- En cohérence avec le projet d'aménagement urbain du village et la réalisation du secteur UM, au Sud : parking, cheminements piétons,

- En relation avec les retombées attendues du projet de Déviation de la RD 538 (délestage du trafic, requalification de la RD)

- En concordance avec une réorganisation générale du réseau viaire : sens de circulation, hiérarchisation traitement et requalification des voies (cf. ci-dessous)

- Faciliter la création d'équipement de service spécifique pour les personnes âgées et personnes handicapées (pôle ressource),...

• **Déplacements urbains**

Concevoir une réorganisation des circulations et dessertes pour une meilleure irrigation des différents quartiers, en fonction des intentions de développement ou de redéploiement urbain : est ouest de part et d'autre de la RD538, nord sud : (notamment les Chambars et la réalisation de l'emplacement réservé n+19)

- les circulations automobiles

- les transports en commun (relation avec Romans)

- les liaisons douces : piétons, cyclistes, et leur continuité

• **En matière d'agriculture, d'environnement naturel**

Prendre en compte les activités agricoles existantes :

- Protéger les zones d'activité agricoles majeures

- Identifier, conforter, et protéger les sièges d'exploitation

- Identifier les constructions existantes en milieu rural pour envisager leur avenir.

- Identifier et protéger les éléments patrimoniaux et paysagers sensibles

- La Savasse : sa ripisylve, sa zone inondable

- La colline de Saint Eusèbe

- Le secteur 'Les Pins', déjà urbanisé mais dans un espace naturel remarquable, et situé en ZNIEFF

- Les éléments paysagers ou végétaux d'importance

• **En matière de patrimoine bâti**

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti, historique et culturel :

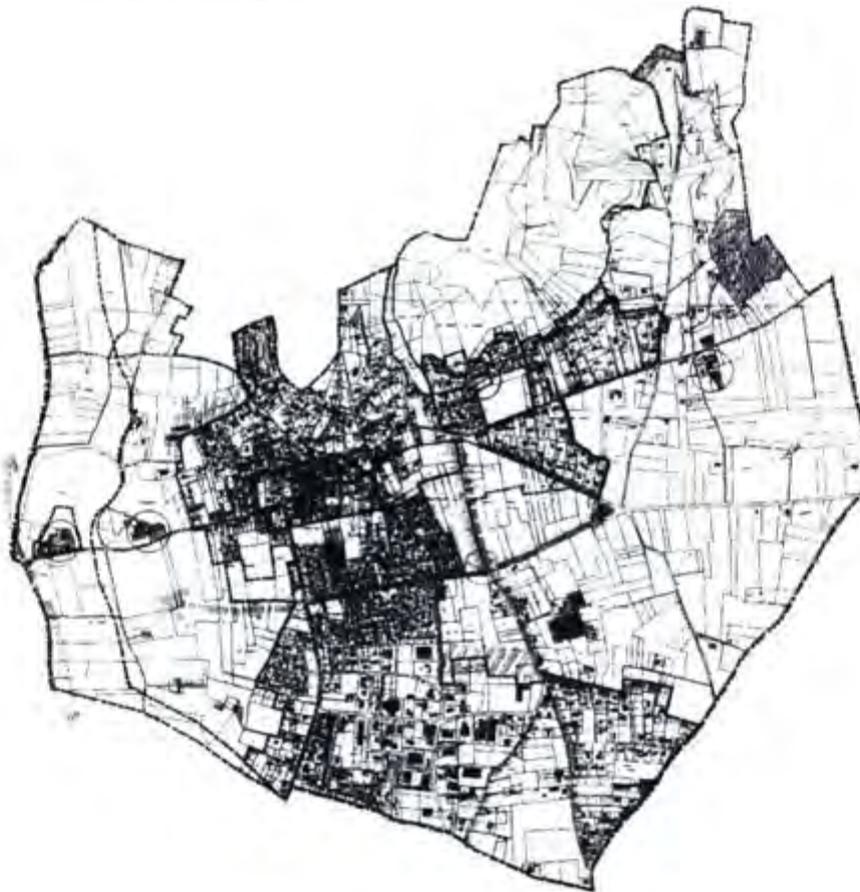
- au sein du village ; conserver les éléments d'architecture ou de patrimoine intéressant ; les Beaumes, granges, porches,...

- aux abords du village et de son site originel : les cônes de vues à prendre en considération pour l'urbanisation future, les éléments architecturaux d'intérêt.

### 4.3 – Les enjeux territoriaux pour le PLU

Il ressort de l'ensemble des analyses précédentes, et de l'attente des élus pour la révision du Plu, que les territoires à enjeux forts sont les suivants :

#### Les enjeux pour le territoire global

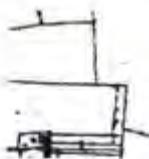


#### Les enjeux pour le territoire global

##### Les territoires



Franges urbaines



Zone de pression / confrontation  
→ (franges urbaines à venir)

#### Les enjeux de développement urbain



**Zone en questionnement en terme de contenu**



**Zone de questionnement sur le principe même de leur constructibilité**



**Zone constructible d'évolution possible**

### **Les enjeux d'aménagement**



**Liaisons automobiles majeurs**



**Projets ou enjeux : déviation, aménagements, liaison traversante E-O**



**Carrefours majeurs**



**Circulations / liaisons douces  
Fauteuils roulants, piétons, vélos**



**Enjeu d'aménagement, centre bourg**



**Ensembles extra muros remarquable  
justifiant une prise en compte de 'cône de visibilité'**



## Les enjeux pour le centre ville

### Les enjeux de développement urbain



Questionnement en termes de contenu de l'urbanisation



Questionnement en termes de constructibilité même

### Les enjeux d'aménagement



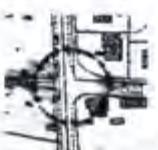
L »axe Est – Ouest : qualification –aménagement



Liaisons douces (piétons, vélos, ...)



Liaison automobile



Carrefour à enjeux



Aménagent des espaces publics du village



Requalification de la RN 608 en cas de déclassement



Liaison automobile ou douce sur emplacement réservé n° 19

**La Projet d'Aménagement et de Développement Durable explicite ces enjeux territoriaux et la articule avec les polycliniques, communale et intercommunale, en matière d'habitat, d'aménagement, et de développement économique et social.**

## **5 - LES DISPOSITIONS DU PLU**

### **5.1 - Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace**

L'emprise retenue pour les zones à bâtir (opérationnelles et destinées à une urbanisation à plus long terme) a été définie pour répondre aux besoins des perspectives du développement de l'urbanisation des 10-15 prochaines années, conformément aux orientations du P.A.D.D. Sachant que la pression urbaine est importante, la délimitation des zones urbanisables (U, AUo et AU) vise à maîtriser le développement des constructions, en corrélation notamment avec l'existence et la programmation des équipements de viabilité. Les potentialités de développement à court terme ont été ciblées sur les quartiers déjà équipés (voirie, eau, assainissement collectif, électricité) ou pouvant l'être rapidement : Mulères et Goureaux, Les Chambards, Mondrions, quartier de Champs Marchands pour l'extension vers l'ouest de l'agglomération, ainsi que sur les quartiers où l'aptitude des sols permet de mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectif : quartiers de Rochas et Rosettes, des Tours-Ouest, de Mondrions Est et des Fourneaux. La vocation des zones UA, UD, AUo, même si l'affectation dominante est l'habitat, est de maintenir la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, petites activités artisanales non nuisantes..., sont notamment admis dans l'ensemble de ces zones.

#### **Les zones Urbaines « U »**

Ces zones disposent de l'ensemble des équipements et peuvent être construites immédiatement.

#### **UA : Zone urbaine correspondant au noyau urbain ancien**

Cette zone correspond au centre bourg et s'étend sur le noyau bâti ancien de l'agglomération qui s'étire le long de la rue de Chalaire et de la Grande Rue (axe Est-Ouest : RD 608 / RD 608A). Outre de l'habitat, commerces, services, équipements (écoles, salle polyvalente, église, mairie...)

sont regroupés le long de cette voie, et des espaces publics qui desservent le cœur de l'agglomération : Place du Champ de Mars, Place de l'Europe...

Cette zone présente une forme urbaine à caractère plutôt dense, regroupant des constructions pour la plupart anciennes, généralement implantées à l'alignement des voies et espaces publics, et en ordre continu.

Les dispositions de la zone UA, ont pour objectif de privilégier cette forme urbaine groupée et continue du bâti (implantation des constructions imposée à l'alignement et sur limites séparatives en façade des rues et places) pour maintenir l'identité de cœur d'agglomération.

Dans la zone UA, sont interdites les constructions et occupations du sol qui peuvent être sources de nuisances pour le voisinage de l'habitat ou qui sont incompatibles avec la fonction urbaine du centre bourg (activités industrielles par exemple). Les constructions nécessaires au fonctionnement du centre urbain (équipements, activités commerciales, petit artisanat non nuisant, services...) sont autorisées.

Les conditions d'implantation des constructions imposent d'une manière générale, l'édification des constructions à l'alignement des voies et espaces publiques, et sur limites séparatives dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies de façon à conserver la structure "urbaine" des rues du village. Des adaptations sont toutefois admises pour les piscines et pour les travaux sur le bâti existant qui serait édifié en retrait de l'alignement ou des limites séparatives.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants dépassant la hauteur limite (dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux).

Concernant la hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques, elle est limitée à 1,60 m, sauf en bordure de la R.D. 538 où cette hauteur limite est portée à 2 mètres pour tenir compte des nuisances « bruit » le long de cette voie. De plus, la hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètre lorsque ces murs sont surmontés d'une grille.

L'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions dans la zone UA (article UA 11) sont particulièrement réglementés de manière à maintenir l'intérêt architectural et patrimonial du bâti ancien.

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

### **UD : quartier périphérique de développement urbain à dominante d'habitat (extensions urbaines de l'agglomération)**

Cette zone correspond aux quartiers d'extension urbaine, à dominante d'habitat, généralement individuel, et où le bâti présente une forme urbaine « discontinue ». Ces quartiers sont localisés de part et d'autre du centre ancien : en partie piémont des reliefs collinaires, et au sud en périphérie des axes routiers départementaux (R.D. 538, R.D. 52), et se sont développés de nombreuses opérations de lotissement, ainsi que de l'habitat pavillonnaire au coup par coup. Le périmètre de la zone UD générique est peu modifié par rapport à l'ancienne zone UD, cette zone intègre un tissu urbain en quasi totalité bâti, avec quelques enclaves foncières encore disponibles pour pouvoir accueillir des petites opérations ou de l'habitat au coup par coup.

C'est une zone urbanisable immédiatement, qui est desservie par l'ensemble des équipements (réseau viaire, eau, électricité, assainissement collectif ou possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome).

En fonction des caractéristiques des quartiers, des conditions environnementales, des dispositions relatives à l'assainissement (la zone UD générique étant raccordée au réseau d'assainissement collectif)..., trois secteurs spécifiques ont été créés au sein de cette zone :

- Le **secteur UDa**, délimité sur les quartiers de Rochas et Rosettes, des Tours-Ouest, de Mondrions / Mondrions Est et des Fourneaux. Ce secteur reprend en grande partie les anciennes zone NB du P.O.S., elle a été sensiblement étendue au nord-est de l'agglomération au quartier « Mondrions- Les Fourneaux ». Dans le secteur UDa, la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 1000 m<sup>2</sup> pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Le **secteur UDb**, situé en bordure de la R.D. 608 A (rue de Chalaire), où la desserte de l'ensemble des constructions de ce secteur à partir de la rue de Chalaire sera aménagé à partir d'un accès unique, afin d'éviter de multiplier les sorties sur cette voie.

Dans ce secteur UDb, des indications portées sur les documents graphiques imposent un recul minimum de 10 mètres aux constructions en limite ouest de ce secteur dans la continuité des prescriptions mises en place dans le secteur AUod de Champ Marchand

- La zone UD comprend le **secteur de plan-masse des Grands Vignes**, représenté par une trame spécifique sur les documents graphiques. Ce secteur des Grands Vignes fait l'objet de règles spécifiques en matière d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, d'aménagement d'aires de stationnement conformément aux indications portées sur le plan masse. De plus, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier des Grandes Vignes.

Les règles de conditions d'occupation du sol sont sensiblement les mêmes que celles de l'ancienne zone UM du P.O.S. qui régissait ce secteur de Plan Masse.

Dans la zone UD générique, en l'absence d'indication figurant sur les documents graphiques, les constructions d'une manière générale, doivent s'implanter :

- selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques;
- sur une au moins des limites séparatives, ou selon un recul minimum au moins égal à 4 mètres et à la demi-hauteur de la construction.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs et à 8 mètres pour les autres constructions.

Concernant les clôtures à l'alignement des voies publiques, les règles sont les mêmes que dans la zone UA, la commune souhaitant harmoniser la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures dans l'ensemble des zones à dominante « habitat ».

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,25 dans la zone UD, sauf :

- dans le secteur UDa où le COS est limité à 0,15
- dans le secteur des Grands Vignes où le C.O.S. n'est pas réglementé. Dans ce secteur les constructions doivent être implantées dans les polygones d'emprise délimités sur le plan masse.

Pour la zone UD générique, la commune a souhaité conserver la même valeur de C.O.S. que dans l'ancienne zone UD du P.O.S. Dans le secteur UDa, le C.O.S. a été sensiblement augmenté par rapport à la valeur du C.O.S. (0,10) de l'ancienne zone NB de manière à éviter une trop forte « consommation » de foncier, tout en maintenant un tissu bâti « aéré ».

### **UJ : Zone urbaine à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services**

Elle correspond à la zone d'accueil des activités économiques délimitées sur les quartiers des Revols et de Devienne.

Cette zone est déjà en grande partie construite. Les grands tènements encore libres en partie sud de cette zone ont fait l'objet d'une procédure de lotissement (maître d'ouvrage : Communauté

de Communes du Pays de Romans) : le lotissement des Révols, aujourd'hui autorisé. Les dispositions réglementaires de la zone UJ ont été mises en cohérence avec cette opération.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat.

Aussi, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage), que l'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activités et sous réserve que la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) de l'habitation ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.

Toutefois considérant que des habitations indépendantes des activités existent déjà dans cette zone, l'aménagement et l'extension des habitations existantes sont autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 150 m<sup>2</sup>.

La hauteur à l'égout des constructions est limitée à 10 mètres, sauf contraintes techniques.

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

### **UL : Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités et d'hébergement de loisirs**

Cette zone s'étend le quartier des Guilhots qui comprend déjà des équipements collectifs à vocation de sports et de loisirs (terrains de sport, tennis, bi-cross...). Ce pôle d'équipements est appelé à se renforcer (emplacement réservé n° 7 pour extension équipements sportifs) ; il était précédemment classé en zone NC dans le P.O.S.. La forte fréquentation de équipements existants sur le secteur, et en proximité immédiate, et les besoins d'extension déjà pressentis, justifient la création de cette zone.

Cette zone a pour vocation l'accueil d'équipement d'intérêt collectif : extension des équipements existants ou création de nouveaux équipements, aménagement d'espaces ouverts au public. Les constructions d'habitat sont notamment interdites dans cette zone, sauf s'il s'agit de logements liés au fonctionnement de ces équipements de sport et de loisirs (gardiennage).

La hauteur au sommet des constructions, de par leur nature (équipements), est limitée à 15 mètres.

### **Les Zones à Urbaniser « AU »**

#### **La zone AU « fermée » (urbanisation ultérieure après modification ou révision du P.L.U.) :**

La zone à urbaniser présente aujourd'hui un caractère naturel, mais est destinée à recevoir ultérieurement des constructions (urbanisation future à plus long terme) lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Elle constitue une réserve potentielle pour le développement futur de l'urbanisation et permet de maîtriser et de gérer l'espace à urbaniser, qui pourra être « mis sur le marché » au fur et à mesure des besoins. L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme, s'il s'avère que les zones opérationnelles n'offrent plus suffisamment de capacité d'accueil et lorsque les équipements nécessaires peuvent être mis en place.

A Mours une zone AU à vocation dominante d'habitat est délimitée en périphérie sud-ouest de l'agglomération quartier « Les Clapiers ». Elle s'étend sur l'ancienne zone agricole NC. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée en grande partie par la réalisation des équipements de viabilité : voies de désenclavement, réseaux... tributaires des aménagements qui seront réalisés en préalable dans les secteurs AUoC et AUod de Champ Marchand (difficultés de raccordement aux réseaux situés le long de la R.D. 538 en raison de la topographie, et d'aménagement de la voie d'accès existante qui se raccorde sur cette départementale en raison du bâti existant qui limite les

possibilités d'élargissement). Des « orientations d'aménagement » ont été précisées sur ce quartier dans un souci de cohérence par rapport au fonctionnement du tissu bâti environnant et au zone AUo situées en partie nord.

Dans la zone AU, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics. L'extension des constructions existantes (deux habitations dans cette zone) est autorisée.

**Les Zones AU « ouvertes » opérationnelle, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone :**

La zone AUo est une zone à urbaniser « opérationnelle » c'est à dire qui peut être urbanisable sans modifier le P.L.U., en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de ces zones, mais qui nécessite des aménagements complémentaires pour être urbanisables au niveau de la « parcelle à bâtir ».

Ces zones AUo constituent les principaux secteurs d'extension urbaine de l'agglomération, intégrant d'anciennes zones NA du P.O.S. (Mondrions, Mulères et Goureaux) ou des espaces précédemment classés en zone agricole NC (Champ marchand, Les Chambards).

Plusieurs zones AU « ouvertes » à vocation dominante d'habitat ont été définies à Mours où l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat (mais également petits commerces, et services) :

- **le secteur AUoa de « Rochas et Rosettes »** non desservi par le réseau d'assainissement collectif et où l'opération d'aménagement et de construction doit porter sur la totalité du secteur ;
- **le secteur AUob « Grande rue »** comportant des règles spécifiques visant à privilégier des formes bâties dans la continuité de la typologie du centre ancien,
- **le secteur AUoc de « Champs Marchand »** prolongeant le centre bourg, et dans lequel s'articulent les différentes fonctions urbaines (équipements, habitats, commerces, services...) au sein d'un tissu bâti plus dense,
- **le secteur AUod de « Champs Marchand »**, où la typologie « maisons de ville » est privilégiée ;
- **le secteur AUos des Chambards** destiné à accueillir des équipements collectifs et des opérations de logements, et où les opérations d'aménagement et de construction doivent porter sur une surface minimum de 10 000 m<sup>2</sup>
- **la zone AUo générique**, où la superficie minimum des opérations d'aménagement et de constructions (lotissements, constructions groupées...) doit être d'au moins 10 000 m<sup>2</sup>.

La zone AUo et les différents secteurs doivent s'urbaniser dans un souci de cohérence, et de continuité des aménagements. Les opérations doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur les quartiers suivants :

- Mondrions,
- Mulères et Goureaux,
- Champs Marchand / Clapiers,
- Rochas et Rosettes,
- Les Chambards.

Des règles spécifiques de densité (emprise au sol, C.O.S.) , de hauteur ... sont fixées selon les secteurs en fonction des orientations d'aménagement retenues sur les quartiers : urbanisation à

dominante individuelle à Rochas et Rosette, ou à Mondrions, alors qu'une plus forte densité urbaine est recherchée à Champ Marchand ou en partie nord de Mulères et Goureaux.

### **La Zone A : Zone agricole**

La zone A est la zone agricole à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, et du potentiel économique des terres agricole. Elle s'étend sur les secteurs à fort enjeu agricole définis dans le cadre des orientations. Elle intègre les sièges d'exploitation en activité, les bâtiments agricoles (serres notamment), les terres agricoles à protéger strictement en raison notamment de leur valeur agronomique, et des politiques agricoles qui y sont menées (remembrement).

La zone agricole comprend le secteur AP présentant un enjeu de protection par rapport à la mise en valeur des sites et paysages de la commune (entrées agglomération et abords des sites sensibles de Chalaire et Bouchardières, vallée de la Savasse, vallon de « La Grande Mère d'Eau »...).

Pour les constructions nouvelles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (habitat, bâtiments agricoles) sont autorisées.

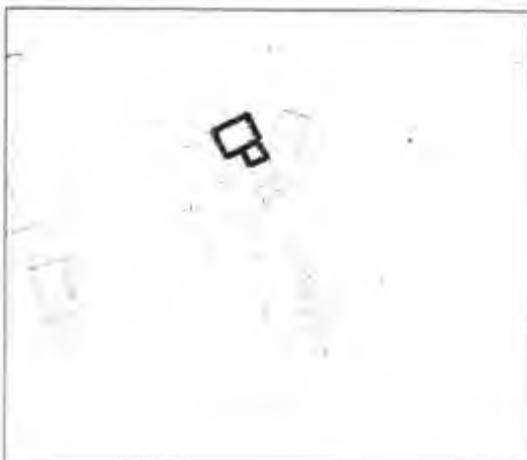
Dans le secteur AP, (protection « paysage »), toute construction nouvelle même agricole, est interdite à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (sous conditions).

Pour les constructions existantes, si l'affectation prévue est nécessaire à l'exploitation agricole, l'extension ou le changement d'affectation est autorisé.

Dans la zone A, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 10 mètres au faîtage et celle des autres bâtiments (habitations notamment) à 8 mètres.

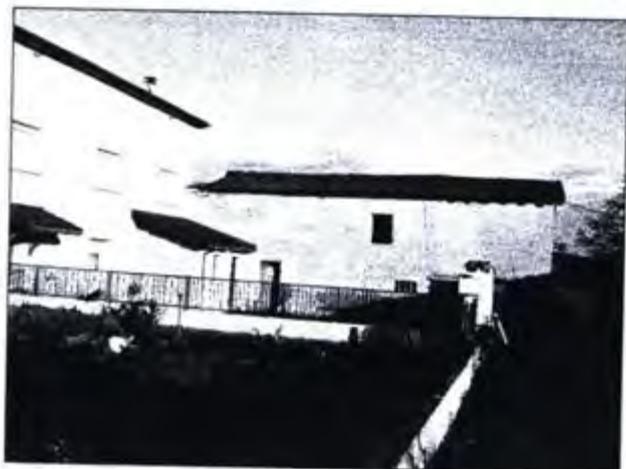
Dans la zone A, ont toutefois été identifiés plusieurs bâtiments agricoles (8 constructions) qui ont perdu leur usage, mais qui présente un intérêt architectural ou patrimonial. Pour ces constructions le changement de destination à des fins d'habitation est autorisé.

#### **1 - QUARTIER DES SERRES : rue du Royans**

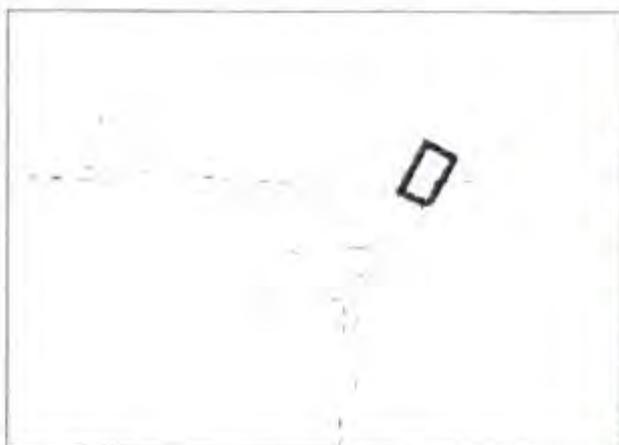




**2- QUARTIER CHEMIN DE ROCHAS :**

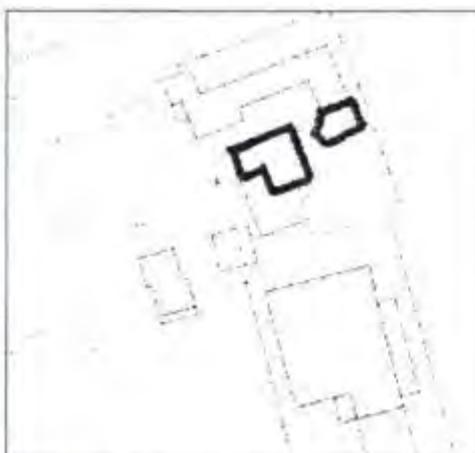


### 3 – QUARTIER LES GUINCHES :

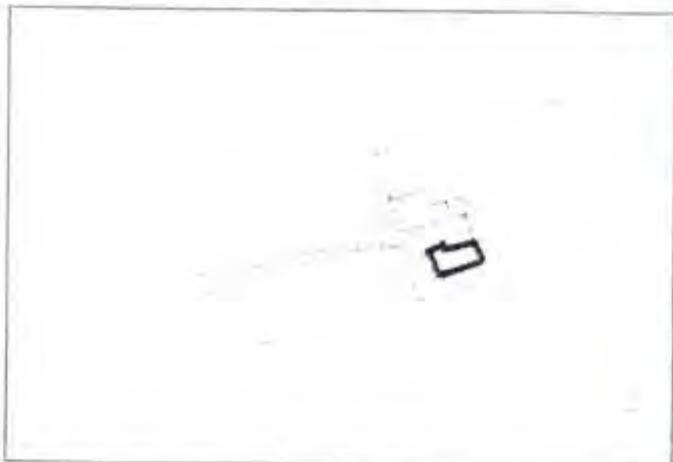


Grange et appentis d'une ancienne ferme en partie en ruines, inhabitée depuis une soixantaine d'années. Accès à partir du chemin des Maraîchers, desservie en eau et électricité.

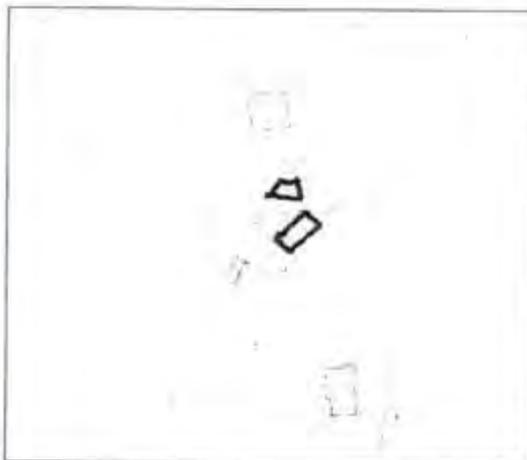
### 4 – QUARTIER CHEMIN DES MARAICHERS



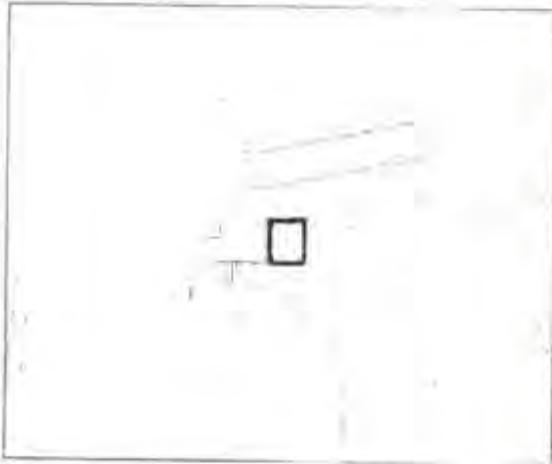
## 5 - QUARTIER CHEMIN DU MAS



## 6 - QUARTIER DES PERRIERES : chemin de la Rivière



## 7 - QUARTIER DES PERRIERES : chemin des Perrières



### **Zone N : Zone naturelle**

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de l'intérêt des paysages, de leur caractère d'espaces naturels : coteaux, espaces collinaires... Elle intègre notamment sur les collines des espaces déjà bâtis (secteur de lotissement de la rue des Pins avec site de panorama de la Vierge) qui ne doivent pas être densifiés ou urbanisés davantage en raison du caractère très sensible de ces espaces naturels (Z.N.I.E.F.F. )... Elle s'étend également sur des secteurs équipés ou non, où la vocation agricole de l'espace est moindre et où sont implantées des formes urbaines éparses (bâti traditionnel ou non) et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture, mais aussi

..sur des espaces naturels remarquables identifiés dans le tissu bâti (Parc urbain, Vallon des Fourneaux, ) qui méritent d'être préservés de l'urbanisation.

Les orientations retenues prévoient la possibilité d'étendre ou de transformer le bâti existant (limite de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.), mais excluent la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation.

### **Dispositions générales :**

**Les secteurs à risques d'inondation sont réglementés par l'article 4 des dispositions générales :**

Les risques d'inondation liés aux inondations de la Savasse, sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques représentant deux type d'aléas : fort à très fort, moyen à faible. Ce secteur a été délimité en tenant compte :

- du périmètre de zone inondable défini en l'absence d'aménagement (périmètre MISE) où l'aléa est considéré comme fort,
- de l'étude BCEOM (avril 1995) : zone de crue centennale (avec digue Margaron réalisée).

Dans ce secteur, la protection contre l'existence des risques d'inondation s'impose à la réglementation des zones concernées par le risque qui touche les zones agricoles (A, secteur AP) et naturelles N. Les constructions nouvelles sont interdites. Des constructions existantes (habitation, garages) sont présentes dans ce secteur.

### **Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123- 1- 7 :**

Il s'agit d'arbres remarquables, soit isolés dans l'espace agricole ou naturel ou en accompagnement du bâti, soit sous forme d'alignement structuré le long des voies (chemin de la Grande Mère d'Eau...), qui présentent un intérêt paysager. De manière à préserver ces éléments de végétation qui ont été identifiés sur les documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Il s'agit également d'espaces dont le maintien en « espace à caractère naturel » est préconisé : (exemple : mise en valeur des abords d'une construction ancienne de grande qualité en zone UD au quartier des Guilhots).

### **Les éléments du patrimoine bâti :**

Plusieurs éléments du patrimoine bâti ont été repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Ce sont soit des édifices particuliers, soit des ouvrages (murs en pierre) ou des éléments du petit patrimoine, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, témoins de la mémoire des lieux. La démolition de ces constructions ou éléments du patrimoine bâti, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **Les emplacements réservés**

La mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement des équipements et espaces publics s'exprime le maintien d'emplacements réservés non réalisés qui figuraient déjà au P.O.S., et par la création de nouvelles réserves foncières (équipements complexe sportif, nouvelles voies à aménager...).

La liste et la destination des emplacements réservés, présentées ci-après (voir page suivante) sont reportées sur les documents graphiques.

<b>LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES</b>		
<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Aménagement ouvrages de protection contre les crues de la Savasse	Syndicat d'Aménagement Rivière Chalon Savasse
2	Liaison piétonne	Commune
3	Aménagement carrefour rue du Pré Fleuri / Grande Rue	Commune
4	Liaison piétonne	Commune
5	Elargissement chemin du lotissement des Cyprès Bleus	Commune
6	Nouvelle voie à aménager entre La Rue des Alpes et La Grande Rue	Commune
7	Extension complexe sportif	Commune
8	Espaces verts et de loisirs	Commune
9	Extension cimetière	Commune
10	Aménagement cheminement piétonnier quartier Champs Marchand	Commune

11	Equipements sportifs	Commune
12	Aménagement Place des Capucins	Commune
13	Prolongement Rue des Alpes et aménagement carrefour avec la R.D. 538	Commune
14	Elargissement chemin du Mas	Commune
15	Déviation R.D. 53	Département
16	Cheminement piéton	Commune
17	Aménagement chemin « La Grande Mère d'Eau des Gontards »	Commune
18	Elargissement chemin de Rochas	Commune
19	Aménagement carrefour déviation R.D. 53 / future voie Est- Ouest	Département
20	Equipements collectifs, aménagement espaces publics et voirie	Commune
21	Liaison piétonne « Belvédère de la Vierge »	Commune

#### La superficie des espaces boisés classés :

Elle s'élève à 69,76 hectares.

#### Prise en compte des servitudes d'utilité publique :

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec les effets des différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal et qui sont reportées sur les plans des servitudes contenus en annexes.

#### 5.2 - La superficie des zones et la capacité d'accueil en logements

Zone	Localisation	Surface totale estimée en ha	Capacité d'accueil théorique en logements neufs
UA	Centre agglomération	8,38	-
UD	UDa : Mondrions, Rochas et Rosettes, Les Tours Est	46,63	50 à 60
	UDb : Champ Marchand	1,10	12 à 15
	<b>Ensemble UD (y compris UDa, UDb secteur de plan masse)</b>	<b>124,75</b>	<b>92 à 115</b>

<b>UJ</b>	Les Revols	<b>43,24</b>	
<b>UL</b>	Les Guinches	<b>9,49</b>	
<b>AU</b>	Les Clapiers	<b>5,73</b>	<b>45 à 60</b>
<b>AUo</b>	AUoa Rochas et Rosettes	1,90	15 à 20
	AUob Grande Rue	0,28	3 à 4
	AUoc Champ Marchand	3,80	40 à 60
	AUod Champ Marchand	3,99	40
	Auos Les Chambards	8,34	30
	AUo Mondrions, Mulères et Goureaux	9,27	70 à 90
<b>Total Ensemble AUo et Secteurs</b>		<b>27,58</b>	<b>198 à 244</b>
<b>A</b>	<b>Ensemble Zone A</b>	<b>222,18</b>	
	Dont Secteur AP	106,42	
<b>N</b>	<b>Ensemble zone N</b>	<b>87,20</b>	
<b>TOTAL SUPERFICIE : 528,54 ha</b>			
<b>Total général capacité d'accueil : 335 à 420 logements</b>			
<b>Secteur « risques inondation »</b>		<b>67,02 ha</b>	

### 5. 3 - Justifications des dispositions du P.L.U.

#### 5.3-1 - Vis-à-vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme

##### Principe d'équilibre

#### III.A- Vis à vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme et modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement

Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme applicables sur le territoire communal (notamment l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme) :

##### - Principe d'équilibre

L'emprise concernée par les zones déjà bâties et à bâtir (zones urbaines, zones à urbaniser opérationnelles ou destinées à une urbanisation à long terme) représente une superficie globale de 219.20 hectares, soit 41.6 % de la superficie totale du territoire communal (528 ha). Une grande partie de cette emprise est déjà constructible au POS bâtie : 187 ha. L'essentiel des extensions urbaines comprises au-delà de l'enveloppe déjà urbanisée aujourd'hui, est constitué par les zones AU et AUo dont la superficie s'élève à 33.31 hectares à vocation dominante d'habitat. La superficie des espaces agricoles (zone A ) représente 222.18 ha, et la superficie des espaces naturels (zone N ) : 105.42 ha, soit respectivement 42.03 % % et 20,13 % de la superficie du territoire.

Le principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels apparaît respecté en terme « quantitatif ».

Concernant les secteurs de développement de l'urbanisation :

- la localisation et la superficie des zones urbanisables prévues au P.L.U., ne portent pas atteinte aux perspectives d'évolution des exploitations agricoles en place : extension en dehors des espaces proches de sièges d'exploitation. Ces dispositions sont compatibles avec la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.
- les dispositions du P.L.U. vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère intégrant en zone naturelle, ou en espaces boisés classés, les ripisylves de la Savasse, le talwegs et ruisseaux, les collines et entités boisées importantes...
- le développement urbain respecte le principe d'équilibre par rapport aux capacités d'investissement de la commune, qui s'engage dans un « développement programmé » de ses zones d'extension urbaine, en liaison avec la programmation de ses équipements (infrastructure notamment par rapport à l'assainissement, équipements sportifs, associatifs, solaires..)

#### - **Diversité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace:**

Les dispositions relatives aux zones opérationnelles pour l'habitat apparaissent cohérentes pour garantir une croissance soutenue de la population actuelle et assurer les besoins futurs en habitat, en rapport avec la capacité d'accueil en constructions neuves des zones opérationnelles à moyen terme. Les capacités d'accueil en espaces d'activités économiques sont de 43.24 ha : elles permettent de satisfaire les besoins d'extension des entreprises locales existantes, et l'implantation de nouvelles activités : elles s'inscrivent dans la cohérence de la politique de développement intercommunale (l'aménagement de la zone d'activité des Revols est assuré par la CCPR).

La diversité des fonctions urbaines s'exprime également par les règles des zones urbaines (UA, UD) et AUo pour partie qui visent à maintenir le tissu commercial, les services et le petit artisanat non nuisant au sein même des quartiers d'habitat. Par ailleurs la politique de renforcement des équipements collectifs, scolaires, culturels, de loisirs, sportifs... à l'articulation du centre ancien et des futurs quartiers d'habitat va dans le sens de la diversité des fonctions urbaines au cœur de l'agglomération.

#### **.Modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement :**

##### **Protection des milieux naturels et agricoles :**

##### **. Protection des ressources et de la qualité de l'eau : politique générale en matière d'assainissement**

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement et de mieux connaître la capacité d'épuration des sols, la commune a fait réaliser un Schéma Général d'Assainissement qui fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et autonome dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau : c.f. annexe 5.3. La mise en œuvre de ces dispositions permettra d'améliorer la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. Le zonage assainissement définit la programmation des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif et les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif. **Les**

dispositions du P.L.U. ont été mises en cohérence avec les données et la programmation de l'assainissement.

Dans les secteurs où le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisagé, la nature des sols se révèle apte à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome « classiques » (bonne aptitude des sols). Des filières « assainissement non collectif » adaptées à la nature des sols seront donc obligatoirement mises en place pour toute construction rejetant des eaux usées.

**La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre des zones urbaines ou à urbaniser n'aura donc pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs.**

#### **. Protection de la richesse des espaces naturels, des sites et des paysages naturels**

D'une manière générale, l'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité et en continuité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent de l'agglomération, sans remettre en cause les zones agricoles ou les zones protégées au titre de la protection des sites et des paysages.

Les dispositions retenues vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère : zones humides et à valeur écologique, espaces boisés...et visent à préserver la qualité des sites et des paysages :

- Zone Naturelle « N » englobant la globalité des espaces répertoriés en Z.N.I.E.F.F, y compris des espaces précédemment urbanisés (Les Pins)
- Espaces boisés classés conservés et renforcés sur les grands espaces : collines, talwegs ; ripisylves, mais aussi pour renforcer le maillage végétal général ou pour maintenir le caractère boisé naturel en espaces boisés classés inscrits au PLU actuel ; l'ensemble représente 69.76 ha soit 13.2 % du total du territoire
- Des plantations d'arbres ont été prévues aux franges urbaines des nouvelles zones constructibles : Les Clapiers, Mulère et Goureaux, et en franges des zones habitat- activité, le long de l'ancienne carrière des Chambards (c.f.orientations particulières d'aménagement).
- Des éléments végétaux remarquables isolés : arbres, haies, routes et chemins bordées d'alignements majestueux ont été répertoriés, pour protection, dans les documents de zonage.
- Les espaces naturels et agricoles en entrées d'agglomération ont été protégés : le zonage AP (agricole protégé) représente 106,42 ha sur les 222,18 ha de zone agricole totale (soit 47,8%)
- Le parc urbain privé dans le centre bourg , remarquable du point de vue des arbres et végétaux s'y trouvant, a été protégé : zone naturelle et espace boisé classé.

#### **. Protection des espaces agricoles**

La protection des espaces agricoles significatifs est globalement assurée. :

- autour des trois exploitations existantes, et notamment les serres horticoles du quartier de « Sabots et Rosette », les zones agricoles ont été maintenues
- les terres agricoles nouvellement promues à l'urbanisation sont toutes situées en bordure des tissus urbanisés existants.

### **5.3.2.- Au regard des objectifs en matière de politique d'urbanisme et d'habitat**

- Les déplacements urbains

Le PLU prévoit de nombreuses dispositions en matière de déplacements urbains :

- des cheminements piétonniers–cyclables sont prévus (emplacements réservés à cet effet) pour relier les nouveaux quartiers et les quartiers existants entre eux et avec le bourg centre.

- un espace de stationnement automobile est prévu dans le centre du village (ER)
- la déviation de Mours–Peyrins est inscrite en emplacement réservé.

- en complément, et non transcrit concrètement dans le PLU : la politique de transport en commun est définie dans le cadre intercommunal de l'agglomération : des dispositions nouvelles sont en cours d'élaboration, notamment en matière d'intensification des transport collectifs inter urbains.

**Globalement, c'est l'ensemble du fonctionnement urbain de la commune, au travers des déplacements, qui est traduit dans les dispositions du PLU.**

- La cohérence entre la politique communale mise en œuvre, les objectifs nationaux, et le PLH intercommunal, en matière de politique habitat

Le taux de croissance retenu pour les 10-15 années à venir est relativement élevé (de 2,5% à 3% /an), si on le compare au taux constaté lors de la dernière décennie. Il est néanmoins basé sur le constat de la forte augmentation du nombre des logements récemment construits, des nombreux projets de construction en cours, et qui correspondent à la **forte demande d'habitat sur la commune** entraînant une pression foncière très forte. Ce taux de croissance démographique est en cohérence avec les objectifs de la commune en matière d'équipements scolaire, enfance, socio-culturels... Il est par ailleurs en cohérence avec les objectifs annoncés dans le cadre de la démarche intercommunale de PLH, qui affiche : « à l'horizon 2015 un taux de croissance élevé, supérieur à 1% par an, pour renouer avec un développement résidentiel et démographique visant à soutenir le développement économique »

Les capacités d'accueil dégagée par le PLU, surfaces de terrains destinées au développement urbain à moyen et long terme, sont importantes : elles sont de 335 à 420 logements à l'horizon 2015-2020, soit une production annuelle entre 20 et 35 logements par an. Ces capacités de développement résident dans la grande majorité, dans des secteurs situés en continuité des espaces actuellement urbanisés : tissu ancien ou lotissements récents, visant ainsi à préserver les paysages. Sur les secteurs consacrés au résidentiel, les orientations particulières d'aménagement sont inscrites dans le PLU ; elles tendent à traduire une recherche de structuration du tissu urbain, et une diversité des formes urbaines et architecturales, à l'inverse des modes de développement mono spécifiques trop pratiquée ces dernières années. La programmation différée d'une partie de ces zones permettra d'assurer un développement mesuré, réfléchi, et en cohérence avec la construction des équipements d'infrastructure, nécessaires. En accompagnement, la commune prévoit et anticipe le développement de l'offre de services, en lien avec ce développement démographique : équipements associatifs, scolaires, culturels, sportifs,... Par ailleurs, une politique intercommunale de transport en commun est en cours d'élaboration, et la commune de Mours entre dans cette perspective.

Les prévisions du PLH donnent un objectif annuel de production de 100 nouveaux logements pour les communes de la première couronne de l'agglomération Romanaise. Les prévisions du PLU pour la commune de Mours sont en cohérence avec ces objectifs.

En ce qui concerne la mixité sur la commune, le PLU prévoit d'intensifier la construction de logements sociaux notamment aux secteurs de Mulère et Gourreaux, Clapiers – Champ Marchand et Les Chambards, avec un taux minimum de logements sociaux de 25 % à construire dans ces secteurs (objectifs inscrits au PADD et dans les orientations particulières d'aménagement). De plus, un programme de construction de logements sociaux viendra prendre place dans le village,

en restructuration urbaine du secteur carrefour rue du Pré Fleuri – Grande rue ( ER N°3). Le PLH prévoit un taux global de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de la première couronne.

**Les dispositions du PLU vont dans le sens des législations nationales et sont en compatibilité avec la politique intercommunale de l'habitat définie dans le cadre du PLH en cours d'élaboration.**