



DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE MOURS SAINT EUSEBE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE N° 3
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
RELATIVES A DES SECTEURS PAR-
TICULIERS**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 27.12.2007

Modification n°3 :

DECAUVILLE Jean - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

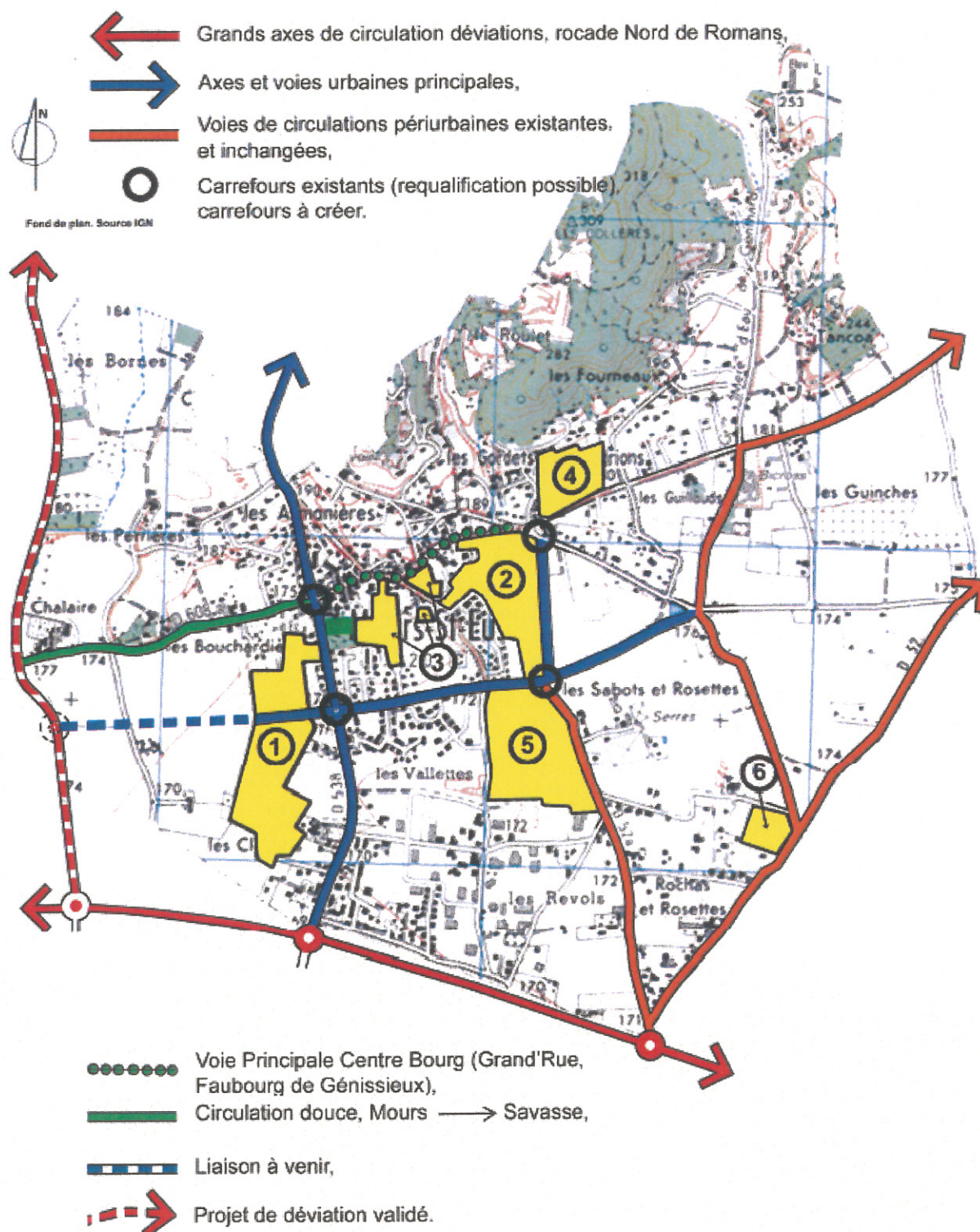
BEUA – BLANCHET Pascale - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES
VALENCE

BERRON Paul - Architecte urbaniste – 11 rue Louis VERDET 26000 VALENCE

BARNIER Delphine - Paysagiste - 11 Rue du Vieux Village 26800 MONTISON

Modifications : **BEAUR sarl** – Urbanistes – 10 rue Condorcet – 26100 ROMANS SUR ISERE

Les orientations d'aménagement sont définies pour six quartiers de développement de l'urbanisation, qui s'organisent selon le fonctionnement urbain global suivant :

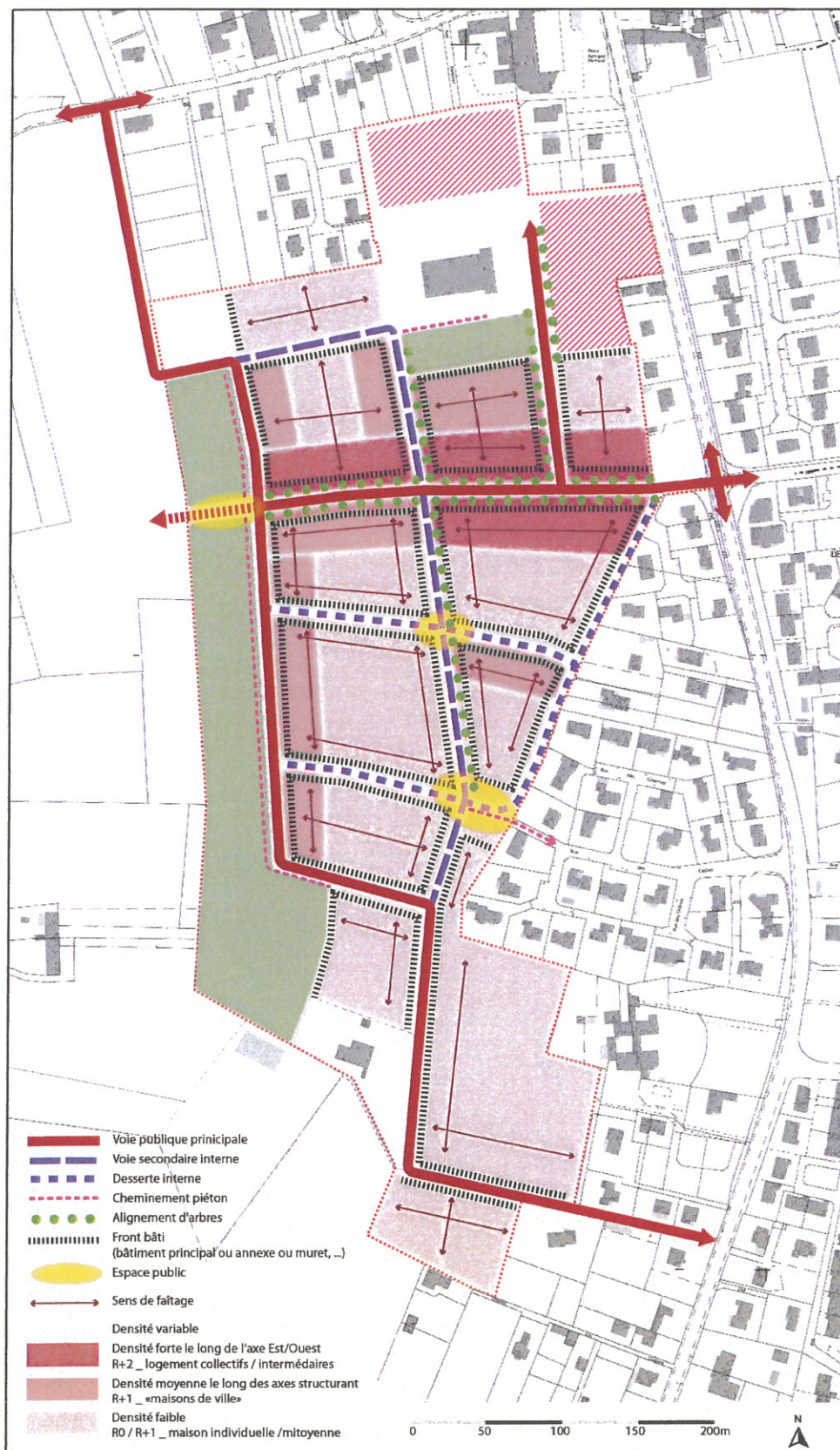


Secteur Ouest – Les Clapiers – Champ Marchand

Superficie : 7,8 ha

Zonage PLU : AUoc, AUod et AU

Divers : secteur urbain structurant > habitat et équipement publics : mixité de l'habitat affichée



Les tracés de voirie figurant en pointillés sont indicatifs

Infrastructure routière existante :

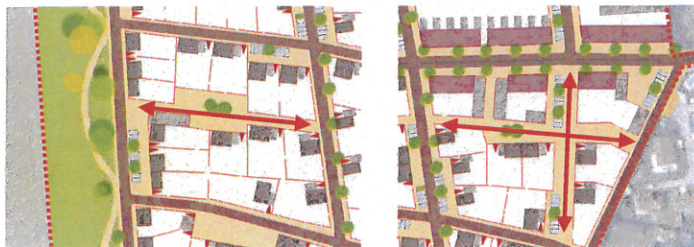
- A l'est, la RD 538
- Au Nord, le chemin de Chalaire RD 602a
- Un chemin communal

Nouveaux axes de circulation et dessertes :

- ✓ **L'axe Est/Ouest (ER13)**, en prolongement de la rue des Alpes à l'Est, avec :
 - Traitement du croisement avec la RD538,
 - Prolongement ultérieur vers l'Ouest en direction de la future déviation. Dans la portion traversant le secteur à aménager, cet axe, à caractère d'avenue, pourrait être traité comme un mail (double alignement d'arbres, front bâti, stationnements et cheminements piétons, ...)
- ✓ **La voie Nord/Sud**, entre la nouvelle urbanisation et le parc à l'ouest :
 - Traitement des abords Ouest par un parc, les abords Est sont délimités par un cheminement piéton, un front urbain et des espaces publics ponctuels sur le linéaire.
- ✓ **Des voies secondaires** Est/Ouest et Nord/Sud, réalisées dans le cadre des futures opérations d'aménagement, permettront de desservir en interne le site. Les axes Est/Ouest seront des axes de desserte, tandis que l'axe secondaire Nord/Sud aura un caractère plus important avec au minimum un alignement d'arbres.

L'intégralité de ces voies sera associée à, au moins, un cheminement piéton d'une largeur minimum de 1,40m. Ces cheminements piétonniers permettront la liaison entre les parties Nord et Sud pour l'accès aux services, équipements et aires de stationnement.

Les ilots délimités par ces voies seront desservis par des voies de type « voie partagée » ou « cours », sur le principe de l'illustration suivante :

**Formes urbaines et typologie d'habitat :**

Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne autour de 22 logements/ha sont imposées :

L'axe structurant Est/Ouest, scinde le secteur en deux parties.

- **La partie Nord** où les zones à bâtir seront plutôt denses :
 - le long de l'axe est/Ouest des constructions en R+1/R+2 de type habitat collectif ou habitat intermédiaire seront majoritaires.
 - le long des pénétrantes Nord/Sud, en direction du gymnase, la densité sera moins forte mais toujours structurante avec un habitat de type « maison de ville ».
- **La partie Sud** : la densité des constructions pourrait décroître du Nord vers le Sud, tout en maintenant une densité importante le long de la voie structurante Nord/Sud :
 - Le long de l'axe Est/Ouest, les constructions en R+1/R+2 de type habitat collectif ou habitat intermédiaire seront majoritaires.
 - Le long de la voie Nord/Sud, la création d'un front urbain structurant est souhaitable afin de marquer fortement la limite d'urbanisation. Ce front urbain pourrait être constitué de « maisons de ville ».
 - En interne, en descendant vers le Sud, le tissu urbain se relâchera pour des maisons individuelles pures ou groupées.

Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré :
 - le long de l'axe Est/Ouest, les constructions créeront un front urbain, en étant implantées en limite Nord de la parcelle, à l'alignement futur du cheminement piéton.
 - Les constructions le long de l'axe Est/Ouest, seront implantées à l'extrémité Ouest des parcelles avec les jardins à l'Est.
 - En règle générale :
 - lorsque la voie d'accès est au Nord, la construction principale et le garage seront implantés en limite Nord ;
 - lorsque la voie d'accès est au Sud, la construction principale sera implantée au Nord de la parcelle et la limite avec la voie sera traitée soit par un muret, soit par l'implantation du garage ;
 - Lorsque la voie d'accès est à l'Est ou à l'Ouest, la construction principale et le garage seront en limite avec la voie d'accès.

Les bâtiments seront implantés en limite de parcelle afin de dégager une surface conséquente pour les jardins. Les murets et autres éléments de clôture devront également participer à cette structuration du bâti.

- les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif.

- les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés ;

Espaces communs :



L'espace vert en limite Ouest sera traité comme un élément paysager structurant, un parc communal, qui fera la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. Il permettra également l'aménagement d'espaces de rétention des eaux pluviales intégrés à l'aménagement paysager. Un cheminement piéton le traversera et créera une promenade en limite d'urbanisation, avec vue sur la plaine de la Savasse.

D'autres espaces communs devront être aménagés à l'intérieur des ilots ou dans l'élargissement des voies de circulation, comme des cours ou des placettes.

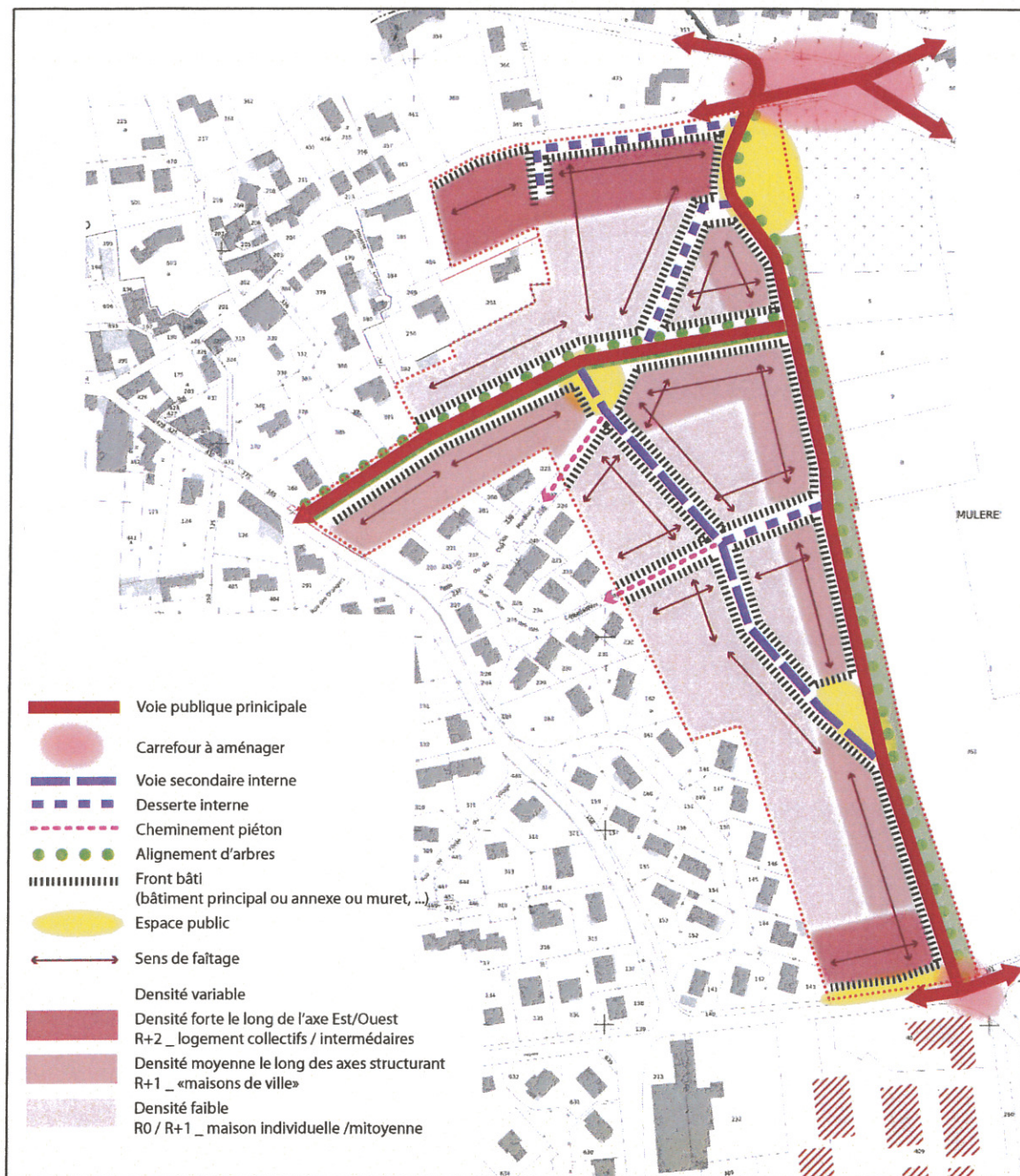
La sortie du cheminement piéton venant du lotissement existant devra être aménagée par un espace public plus conséquent.

Secteur Est – Mulères et Goureaux

Superficie : 6,3 ha

Zonage PLU : AUo

Divers : secteur urbain structurant à dominante habitat : mixité de l'habitat affichée



Les tracés de voirie figurant en pointillés sont indicatifs

Infrastructure routière existante :

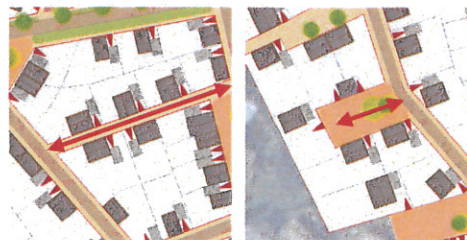
- Au Nord, la RD 608 (Mours - Génissieux) et le carrefour du cimetière,
- A l'ouest, la rue du Pré Fleuri, desservant le centre bourg,
- Au Sud, l'axe Est/Ouest (RD52a) appelé à drainer la circulation de transit à la place de l'actuel trafic traversant sur la RD 608.

Nouveaux axes de circulation et dessertes :

- ✓ **La voie Nord/Sud (ER 6)** sera conçue de manière à :
 - permettre le délestage de la RD608,
 - assurer une liaison / circulation douce inter quartiers,
 - constituer une frange urbaine de qualité, assurant à la fois le passage de la zone urbanisée à la zone agricole (alignement d'arbres structurant le paysage, fossé, ...) autant que le confort et l'agrément pour les piétons et cyclistes, ...
 - Les carrefours Nord et Sud seront réaménagés afin de faciliter la connexion avec les quartiers voisins.
- ✓ **Une voie de liaison et de développement Est/Ouest** à créer entre la voie Nord/ Sud et la rue du pré Fleuri.
- ✓ **Une voie secondaire** relie ces deux axes précédents :
 - elle suit une orientation similaire à celle de l'axe traversant le lotissement existant à l'Ouest,
 - elle permet de proposer des îlots de tailles variables.
- ✓ D'autres voies de desserte seront réalisées dans le cadre des futures opérations d'aménagement, elles permettront de desservir en interne le site.

L'intégralité de ces voies sera associée à, au moins, un cheminement piéton d'une largeur minimum de 1,40m. Ces cheminements piétonniers permettront la liaison entre les parties Nord et Sud pour l'accès aux services, équipements et aires de stationnement.

Les îlots délimités par ces voies seront desservis par des voies de type « voie partagée » ou « cours », sur le principe de l'illustration suivante :

**Formes urbaines et typologie d'habitat :**

Des formes urbaines permettant d'atteindre une densité moyenne autour de 21 logements/ha sont imposées.

La localisation du bâti plus dense correspond aux trois façades de cette nouvelle urbanisation :

- Au Nord, le long de la RD 608, avec un bâti en R+2 / R+1. Il permettra d'assurer la liaison avec la typologie architecturale du tissu urbain ancien.
- A l'Est, avec un bâti en R+1. Il marque le front urbain, avec des constructions « maisons de village », le long du nouveau contournement
- Au Sud, avec un bâti en R+2 / R+1. Il marque l'entrée de village et propose une implantation cohérente avec les bâtiments de l'EPHAD au sud.

D'autres secteurs plus denses sont également prévus à l'intérieur du quartier, afin de marquer les espaces publics internes au quartier par des fronts urbains.

L'urbanisation plus lâche est positionnée dans la continuité des lotissements voisins

Implantation des constructions :

- ✓ le bâti devra être structuré :
 - Les constructions le long de la voie Nord/Sud, seront implantées à l'extrémité Est des parcelles avec les jardins à l'Ouest.
 - le long de l'axe Est/Ouest, les constructions créeront un front urbain, en étant implantées en limite Nord de la parcelle, à l'alignement futur du cheminement piéton.
 - En règle générale :
 - lorsque la voie d'accès est au Nord, la construction principale et le garage seront implantés en limite Nord ;
 - lorsque la voie d'accès est au Sud, la construction principale sera implantée au Nord de la parcelle et la limite avec la voie sera traitée soit par un muret, soit par l'implantation du garage ;
 - Lorsque la voie d'accès est à l'Est ou à l'Ouest, la construction principale et le garage seront en limite avec la voie d'accès.

Les bâtiments seront implantés en limite de parcelle afin de dégager une surface conséquente pour les jardins. Les murets et autres éléments de clôture devront également participer à cette structuration du bâti.

Les faîtages principaux des constructions devront s'inspirer des sens de faîtages indiqués sur le schéma illustratif.

- ✓ les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés ;

Espaces communs :



L'espace vert en limite Est sera traité comme un élément paysager structurant, avec un alignement d'arbres, une noue paysagère qui fera la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole. Un cheminement piéton ainsi que des espaces publics y seront associés. Ces espaces permettront de rythmer cet axe afin de faire ralentir la circulation.



D'autres espaces communs devront être aménagés à l'intérieur des ilots ou dans l'élargissement des voies de circulation, comme des cours ou des placettes.

La sortie des cheminements piétons venant du lotissement existant devra être aménagée par un espace public.

Fond de plan Source IGN



Secteur le Village Sud/ les Grandes Vignes

Superficie:

Zonage PLU : UD

Divers: secteur central à dominante habitat - équipements

Enjeux: L'essentiel des enjeux de ce secteur est défini par le plan de zonage 3C (secteur de plan de masse) approuvé par la commune

Sont prévus:

- des **espaces publics**,
- une **réserve d'emprise constructible** pour équipement public (en relations étroites avec la salle polyvalente),
- des **zones d'habitation réglementées** (gabarit, implantations, sens des faitages des constructions, ...),
- des **itinéraires piétonniers**,
- des **alignements d'arbres de hautes tiges**.

L'enjeu principal concerne la **forme urbaine** (composition et gabarit des constructions, réseau de circulation et de dessertes, espaces publics, ...).

- **Infrastructure routière existante:**

- Au Nord la **Grande Rue** appelée à un **délestage** lorsque l'axe Est/Ouest/rue des Alpes sera plus fréquenté.
- Au Nord/Est, la **rue du Pré Fleuri** et son débouché sur la précédente en forme de **carrefour dangereux à aménager**,
- dans la partie Sud, **3 voies de dessertes** de lotissements dont 2 d'entre elles peuvent devenir d'intérêt plus général,
- une **transversale Est/Ouest** qui ne demande qu'à déboucher sur la rue du Pré Fleuri,

- **Voirie et dessertes intérieures à créer:**

- Un **axe Nord/Sud** (emplacement réservé) est prévu immédiatement au Nord de la salle polyvalente. De gabarit adapté aux besoins, il sera accompagné d'**alignements d'arbres de hautes tiges**, permettant depuis le centre bourg ou depuis l'axe Est/Ouest d'accéder à un grand **parking ombragé**.
- Les 2 transversales **Est/Ouest** permettront la desserte des espaces à construire et l'accès depuis la rue du Pré Fleuri ou l'axe Est/Ouest.
- Le **système de cheminements piétonniers** existants confirmés ou à créer permettra aux résidents et aux visiteurs (parking) de **rejoindre agréablement le centre bourg**, ses services et ses équipements.
A ce titre, l'Espace Boisé Classé (parc privé) et contiguë, l'espace public traité en forme de mail constitueront un **poumon** dont les riverains et les piétons seront les premiers bénéficiaires.

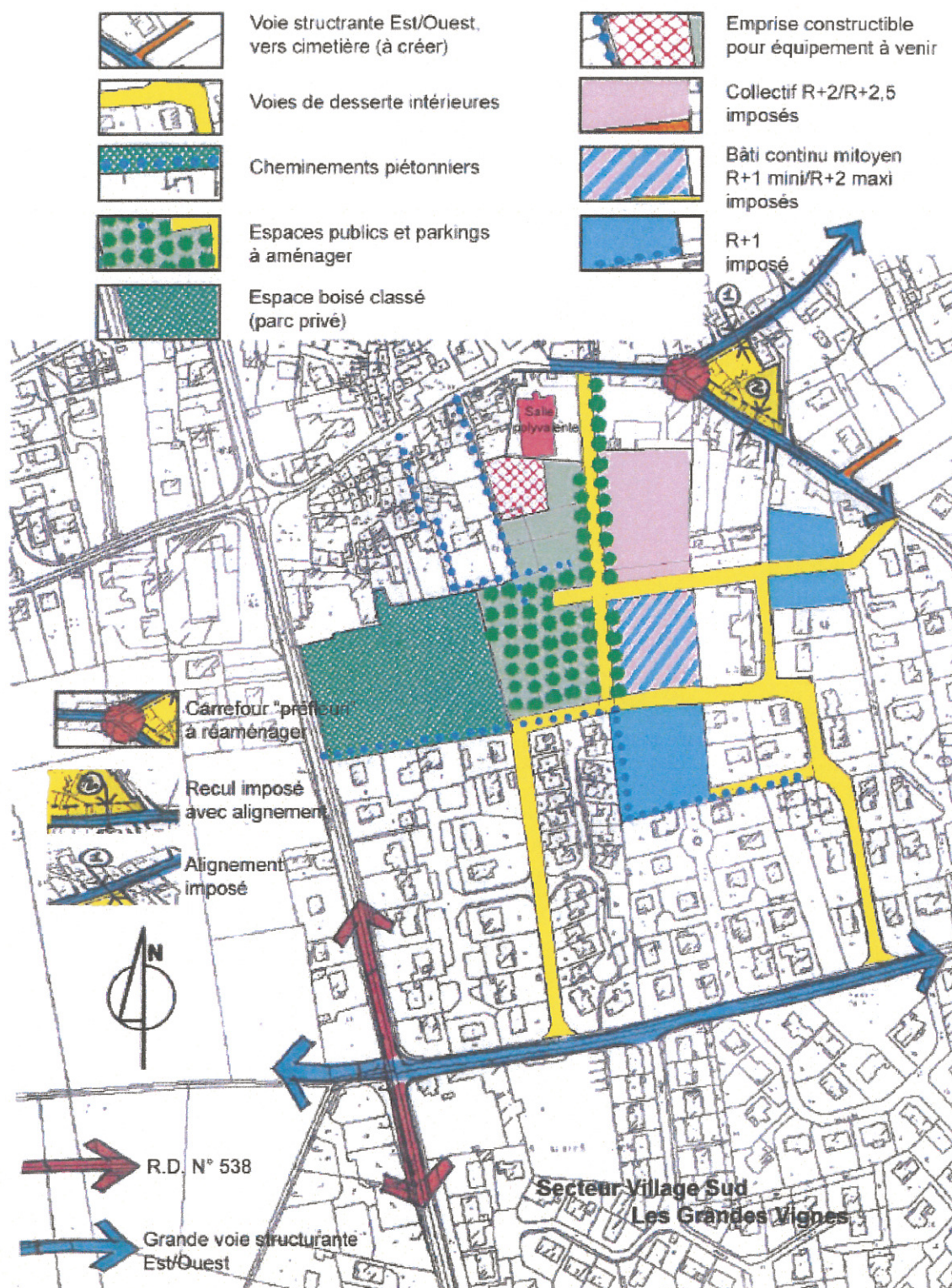
- **Le carrefour du pré Fleuri:**

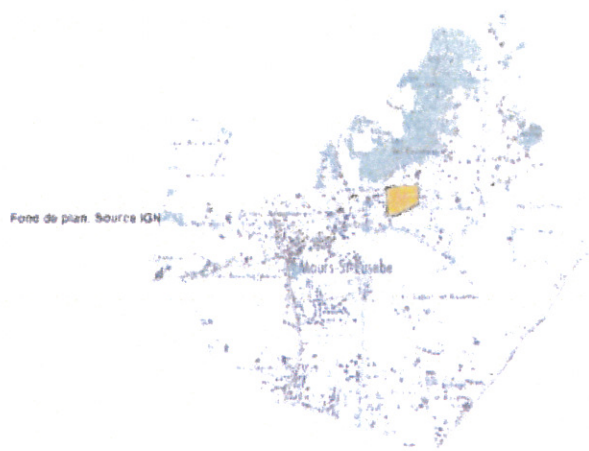
A son débouché sur la **Grande Rue**, la **rue du Pré Fleuri** présente une **étroitesse** compromettant autant la **sécurité** des piétons que la **fluidité** de la circulation automobile.

La maîtrise foncière communale de certaines parcelles inscrites dans le triangle induit par le carrefour (**en jaune sur le schéma du secteur**) permet d'imaginer un projet de **déconstructions/reconstructions**. Le principe des **reculs et alignements** de constructions nouvelles, à l'image et selon les besoins du centre bourg tout proche, est représenté sur le schéma d'orientation du secteur. De plus le **carrefour et ses contraintes de circulation**, pourra être réaménagé en fonction de l'existence de la future maison des associations qui impose de prendre en compte le statut de piéton.

- **Gabarit des constructions:**

Le **gabarit et les implantations** des constructions s'approcheront autant que possible de la morphologie du **centre bourg** (densité, alignements R+1 à R+2⁵). Il n'y aura pas de pavillons isolés. **Les constructions sur lots libres en RO ne sont pas autorisées.**





Secteur Mondrion

Superficie:

Zonage PLU : AUo

Divers:



Un fort enjeu: La préservation du bel ensemble rural (bâtiments, esplanade et alignement de platanes plus que centenaires). Aussi bien pour les habitants de ces bâtiments que pour la qualité des cônes de visibilité à partir de la route départementale, il conviendra de préserver cet ensemble remarquable de "l'encerclement" dont il est déjà l'objet par le **tissu pavillonnaire existant**.

Par ailleurs, la **déclivité importante** de l'assiette à construire met le Sud du terrain en contrebas de la RD de trois à **quatre mètres** (fort talus, enfoncement des constructions les plus proches de la route, rétention des eaux pluviales de surface, ...). **Ici donc, les constructions ne devraient pas être de type RO.**

- **Infrastructure routière existante:**

- **Au Sud, la RD 608** en contre-haut donc,
- **à l'Ouest, une portion d'ancien chemin communal** plantée d'arbres fruitiers et relayée par une desserte de lotissements greffée sur la RD par un **carrefour problématique à réaménager**.

- **Voirie de desserte intérieure à créer:**

L'accès principal, proposé **au plus près de la limite Est** du secteur, sera - pour des raisons strictement sécuritaires - décalé vers l'Ouest. Il conviendra néanmoins de le tenir au plus près possible de la limite Est susdite. Les voiries de **distributions internes** devront être, autant que possible, **parallèles aux courbes de niveaux**.

- **Un cheminement piétonnier est imposé en pieds de talus** (Sud et Ouest) pour garantir des circulations douces de liaisons inter quartiers, à l'abri des **risques** liés à la circulation automobile sur la RD 608.

- A la fois pour la **mise en valeur du bel ensemble rural** évoqué plus haut et pour garantir un recul confortable des constructions les plus basses par rapport à la RD 608 et son talus, des reculs de constructions sont imposés sur l'espace duquel seront prévus des jardins privatifs (clôture réglementées) ou des espaces verts communs.

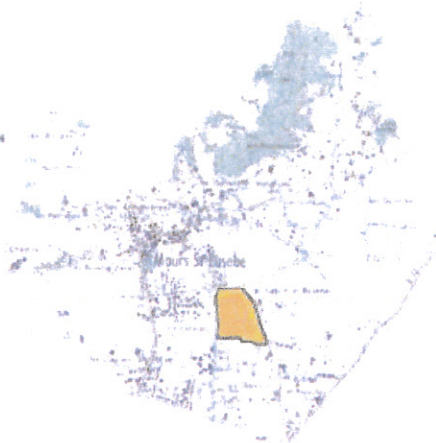
- **Gabarit des constructions:**

En fonction de la topographie propre à cette assiette, des expositions et effets de masques, l'implantation et le gabarit des constructions devront être particulièrement bien étudié (jointif à lâche, RO à R°2 maxi).

En limite Sud de l'opération, la constitution d'un front de façades (R+1 minimum) pourrait annoncer l'entrée du village, sans nuire pour autant à la perception de l'ensemble de caractère rural évoqué plus haut. La déclivité du terrain (N → S) devrait garantir ce résultat.



Fond de plan: Source IGN

**Secteur les Chambards****Superficie: 8,3 ha****Zonage PLU : AUOs****Divers:** secteur à dominante habitat et services à la personne. Mixité de l'habitat affichée.**Enjeu:**

Ce secteur, **enclavé** entre des zones de natures variées (résidentiel, zone d'activité, zone d'activité agricole), est destiné à l'implantation **d'équipements d'intérêt public avec ou sans logements**.

Un projet de **structure de pôle ressource handicapés et de maison de retraite (cœur de village)** sont déjà en cours d'élaboration;

Les équipements à venir seront très accessibles et bien desservis par le réseau viaire existant qui commandera un **nouveau carrefour**

Infrastructure routière existante:

- **Au Nord, la RD 52a** (rue des Alpes) qui constituera le nouvel axe de circulation Est/Ouest.
- **A l'Est, la RD 52a** constituant la limite de la zone constructible et qui se prolongera en direction du Nord, par une nouvelle voie de circulation importante (voir secteur **Mulères et Goureaux Ouest**).

Ces deux axes se croisent en un **carrefour** qui - compte tenu de l'importance du trafic à venir - devra être bien aménagé.

- **A l'Ouest, la voie communale N° 2** permettra de desservir la partie Nord de ce secteur.

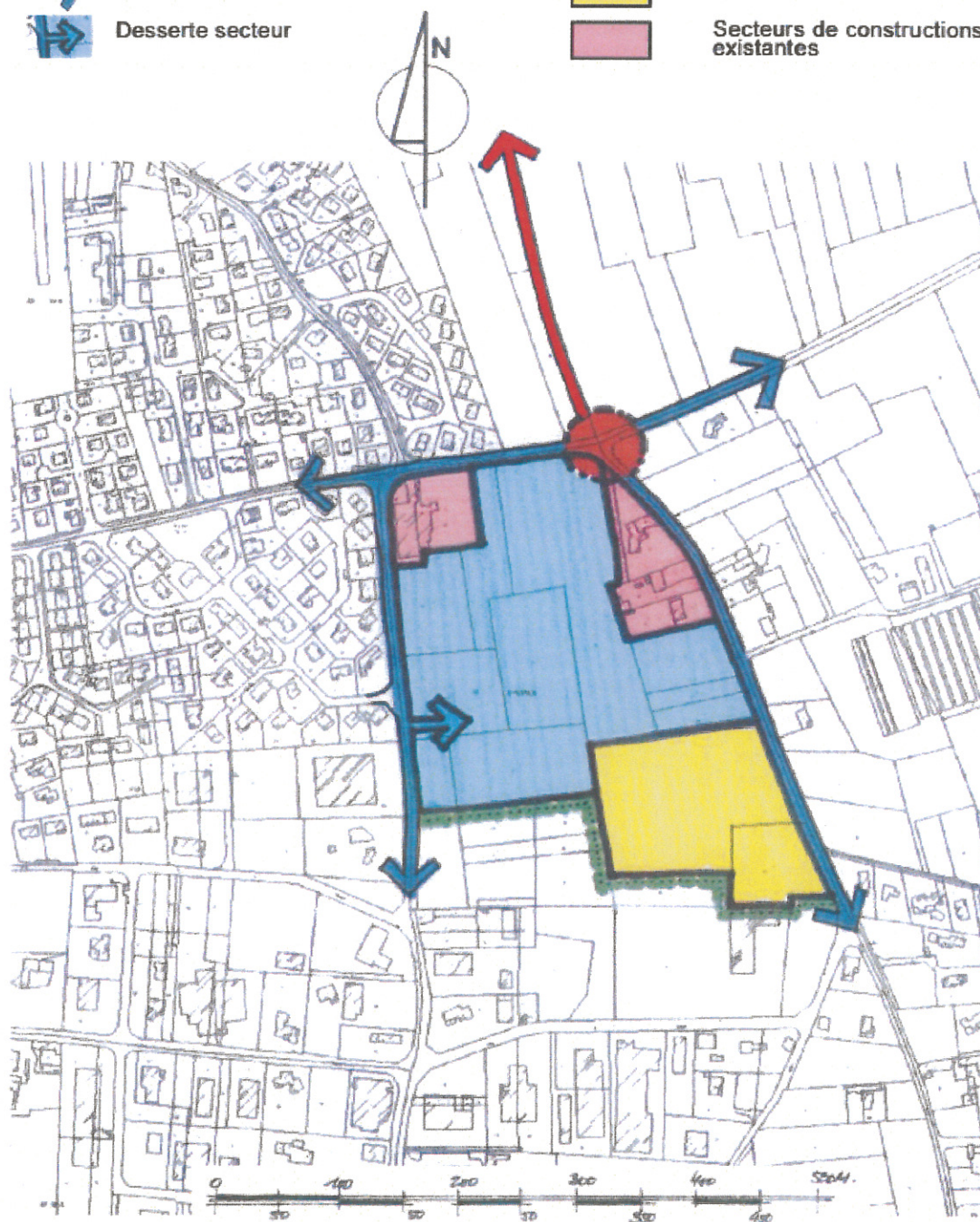
Voirie, dessertes intérieures à créer:

Les accès au deux sous-secteurs se feront à partir des voies existantes (**voie communale et RD 52a**). Le réseau de dessertes intérieures ne fait l'objet d'aucune recommandation particulière.

Du point de vue du paysage, la limite Sud avec la zone d'activité constitue le seul enjeu. Elle sera signifiée par une **haie végétale de type "brise vent"** qui permettra non pas d'assurer le passage d'une zone à l'autre, mais plutôt de **"compartimenter"** l'espace

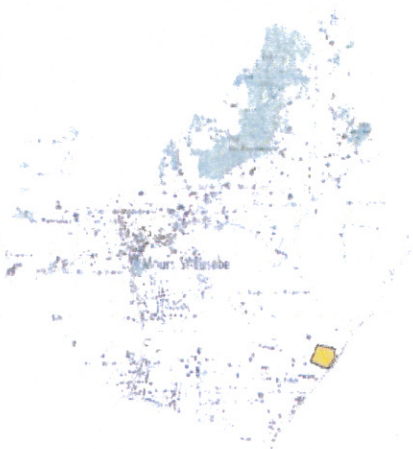
- Mixité de l'habitat:

25 % des logements construits devront être des logements sociaux



Secteur les Chambards

Fond de plan. Source IGN



Secteur Rochas et Rosette









Superficie: 1,9 ha

Zonage PLU : AUo a

Divers: secteur à dominante d'habitat individuel



- **L'enjeu est modeste** puisqu'il concerne une assiette foncière modeste. La viabilisation du secteur (réseau d'égout notamment) permet aujourd'hui, sans créer de dysharmonie, de densifier plus l'ensemble des constructions à venir, tout en prenant en compte l'environnement bâti existant (**individuel lâche**) et la situation particulière en limite Est de la commune et immédiatement **attenante à la plaine agricole**.
- **Infrastructure routière existante:**
 - La RD 52, de Romans à Génissieux constituant la limite orientale de la commune,
 - un **chemin communal** la reliant au vallon de la **Grande Mère d'Eau**. **Voie de fort impact paysager,**
 - un **modeste chemin rural** de desserte immédiate.
- **Voirie, dessertes intérieures à créer:**
A partir de ce dernier chemin dont les **caractéristiques sont à préserver**, l'opérateur devra limiter aux stricts besoins la **modification de gabarit** nécessaire à la circulation à double sens pour la desserte de la zone à urbaniser. Le principe de la position et de la direction de la **desserte intérieure** est représenté sur le schéma
- **Limites Nord et Est de l'opération:**
Afin d'assurer une **meilleure visibilité** possible aux carrefours (2) ainsi qu' un effet de **passage zone urbanisée → zone naturelle ou agricole**, un recul minimum des constructions à venir sous forme d'espaces **jardins privatifs** est imposé.
- **La limite Sud**, au contact d'une zone déjà urbanisée sous forme pavillonnaire, sera constituée par une **haie champêtre structurante**.
- **Le gabarit des constructions est fixé à RO/R+1 maxi**. Les orientations des faitages principaux sont dans le sens **N → S // E → W**

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | R0 à R+1 |  | Voies départementales existantes |
|  | Recul imposé à traiter en jardins privatifs |  | Voie existante avec alignement d'arbres à créer |
|  | Recalibrage du chemin existant |  | Limite Sud: clôtures sous forme de haies champêtres |
|  | Principe de desserte intérieure |  | Orientations des faitages principaux |

