

# P.A.D.D.

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

### Rappel du code de l'urbanisme

#### Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

→ définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

→ arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

→ fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

*Sept. 2017*

## **MOURS-ST-EUSÈBE :**

> Un territoire de 5,27 Km<sup>2</sup> situé entre le contournement nord de Romans et les collines drômoises, traversé par l'axe Romans-Beaurepaire (itinéraire bis).

La commune appartient :

À la Communauté d'agglomération **Valence Romans Agglo**,

Au SCOT du **Grand Rovaltain**.

> Un **pôle péri-urbain** de 3000 habitants, disposant d'un bon niveau d'équipements, de services et d'emplois.

**Une zone d'activités intercommunale** centrée sur l'artisanat, les services et la petite industrie.

Un **tissu commercial un peu éclaté sur différents pôles** : il s'étoffe autour du nouveau supermarché, se maintient au centre historique, et s'est également implanté le long du contournement de Romans et enfin au niveau du rond-point au sud du village.

**Des équipements publics de niveau local** : équipements scolaires, culturels et sportifs....

> Une **urbanisation** qui s'est étalée dans la plaine, le long des axes routiers Nord-Sud vers Romans et Ouest-Est vers Génissieux, jusqu'au flanc des collines qui marquent le nord du territoire.

> La plaine agricole de la Savasse à l'Ouest, les collines boisées au Nord sont des éléments marquants du paysage et des espaces naturels.

> Un patrimoine bâti traditionnel intéressant.

## Urbanisme – Habitat

**Objectif :** Assurer une dynamique démographique cohérente avec les orientations du SCoT<sup>1</sup>, les objectifs du PLH<sup>2</sup> et adaptée au niveau d'équipement communal.

<sup>1</sup> SCoT : Schéma de cohérence territoriale du grand Rovaltain

<sup>2</sup> PLH : Programme Local de l'Habitat Valence Romans Agglo

### Orientation :

→ Envisager une croissance démographique de l'ordre de 0,7 à 0,9 % par an pour les 12 ans à venir.

À partir d'une population estimée à 3100 habitants en 2017, cette croissance démographique correspond à 277 à 348 habitants supplémentaires en 12 ans, soit une population estimée autour de 3377 à 3448 habitants en 2029.

*Rappel de la croissance démographique 1999-2012 : + 1,9 % par an en moyenne sur 13 ans.*

**Objectif :** Organiser l'offre de logements, en s'appuyant sur les objectifs du PLH, pour répondre aux différents besoins de la population du bassin de vie.

### Orientations :

→ Produire au moins 16 logements neufs par an en moyenne sur les 12 prochaines années, soit 192 logements au total.

*Cette production de logements permet de répondre :*

- à l'accroissement de population envisagée + 277 à 348 habitants.
- au phénomène de desserrement des ménages sur la base d'une fourchette allant d'une diminution de 2,49 à 2,4 personnes par logement jusqu'à une diminution de 2,49 à 2,35 personnes par logement.

→ Poursuivre la diversification de l'offre de logements afin de répondre notamment aux besoins

- des jeunes ménages et des ménages à revenu modeste, avec des logements locatifs ou en accession abordables ;
- des personnes âgées ou à mobilité réduite, avec des logements adaptés ;
- des familles avec des logements en accession à la propriété ;

Des orientations d'aménagement et de programmation seront définies sur les secteurs à enjeux de manière à organiser la diversification de l'habitat.

→ Préparer la commune à la Loi SRU qui imposera 20% de logements sociaux quand les 3500 habitants seront atteints.

Un pourcentage minimum de logements sociaux sera instauré sur les secteurs constructibles significatifs.

Pour info, le projet de PLH prévoit un objectif de production de 20% de logements locatifs sociaux soit 38 LLS sur 12 ans.

**Objectif :** Développer l'habitat en priorité au sein du tissu urbain existant et organiser les extensions pour limiter leur impact sur les activités agricoles et les fonctionnalités écologiques.

**Orientations :**

→ Optimiser les capacités de construction au sein des espaces bâtis, tout en conservant des espaces verts ou boisés.

Près d'une douzaine de « dents creuses » d'une surface inférieure à 3000 m<sup>2</sup> dispersées au sein des espaces pavillonnaires déjà bâtis sont potentiellement mobilisables pour de l'habitat individuel.

Deux vastes « dents creuses » représentant 1,45 ha au total sont situées dans le quartier Rochas et Rosette à l'extrême sud-est du territoire. Elles seront mobilisables après l'extension du réseau d'assainissement. Compte tenu de leur environnement entièrement pavillonnaire et de leur caractère excentré ces dents creuses seront destinées à de l'habitat individuel.

→ Organiser l'urbanisation des futurs quartiers :

- dans le secteur de Chambard : plusieurs tènements restent à urbaniser entre des espaces déjà habités ou occupés par des équipements d'intérêt collectif (EHPAD, foyer de vie).

Desservi par la ligne de transport urbain Citea, par des rues aménagées pour les piétons, ce quartier permettra le développement de l'habitat avec des formes urbaines diversifiées (collectif, intermédiaire, individuel groupé et individuel pur).

- dans le secteur de Pré Fleuri : il s'agit de permettre une extension urbaine « en greffe » sur le tissu urbain existant de part et d'autre. Compte-tenu de la situation du secteur, sera privilégié le développement de l'habitat de type individuel et individuel groupé.

**Objectif :** Modérer la consommation d'espace et limiter l'étalement urbain.

**Orientations :**

→ Prendre en compte et mobiliser au moins 80% des dents creuses, ce qui permet de limiter au maximum les extensions urbaines ;

→ Tendre à une densité minimale autour de 26 logements / ha en moyenne dans les zones de constructions nouvelles de plus de 3000 m<sup>2</sup>, alors que la densité observée entre 2008 et 2016 était de 17 logements par hectare en moyenne ;

→ Favoriser des formes compactes, des implantations tenant compte de l'orientation par rapport au soleil et au vent dominant,... ;

## Économie – Commerce - Services

---

Objectif : Favoriser la création d'emplois sur la commune.

Orientations :

→ En lien avec la communauté d'agglomération, poursuivre l'accueil d'entreprises dans le cadre de l'offre de foncier existante dans la zone d'activités intercommunales des Revols, prioritairement pour les activités incompatibles avec l'habitat.

→ Optimiser l'utilisation des terrains en zones d'activités, afin de limiter la consommation foncière.

→ Affirmer la vocation d'activités de la zone des Revols en y interdisant l'habitat.

→ Permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans l'ensemble de l'espace urbain.

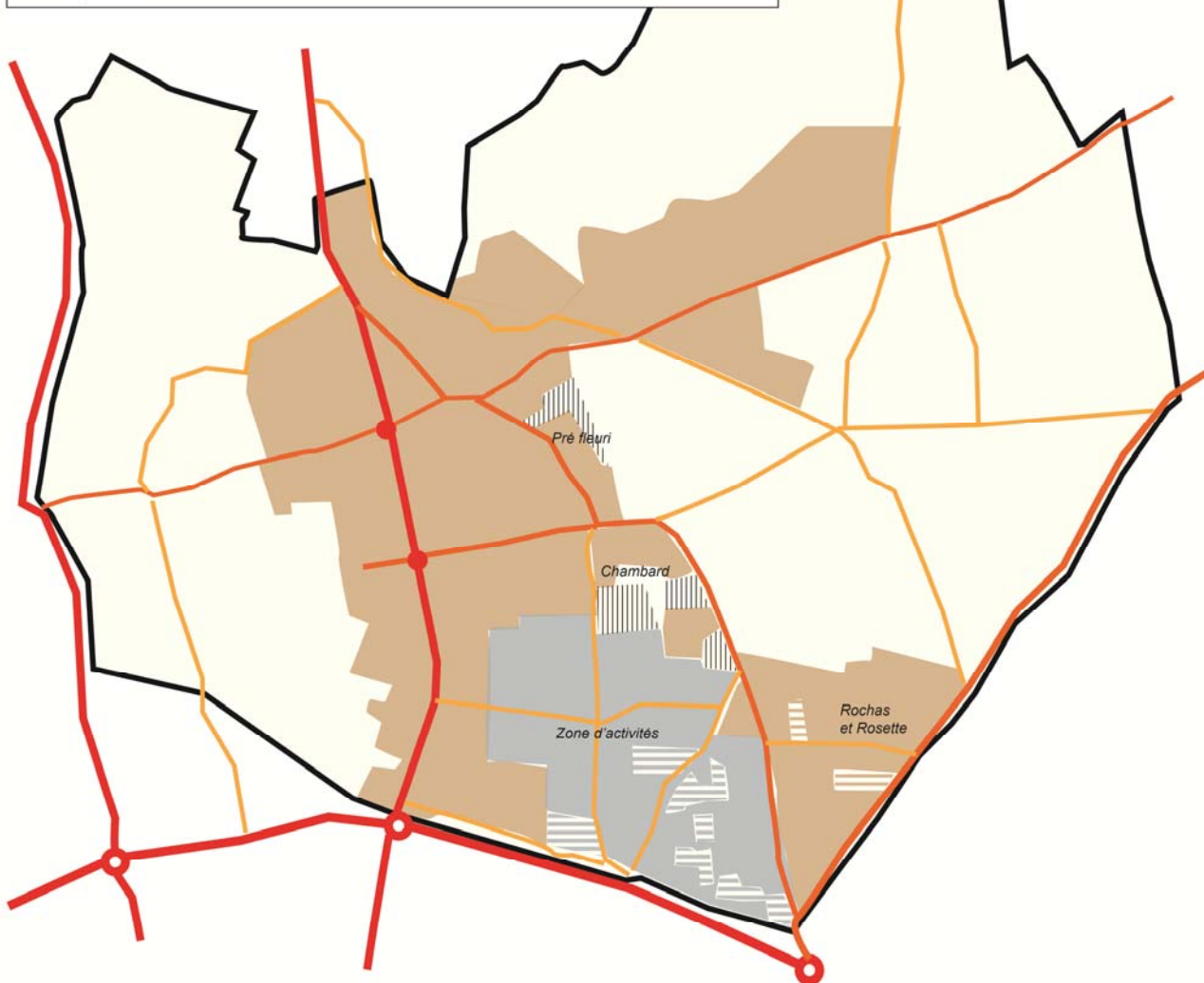
Objectif : Conforter l'offre de commerces et services de proximité sur la commune.

Orientations :

→ Favoriser le développement des commerces de proximité et services à la population.

**Schéma illustratif :****Orientations en matière de développement de l'habitat et des activités économiques**

Développement de l'habitat :	Développement des activités économiques :
 Optimiser les capacités de construction au sein des espaces bâtis	 Poursuivre l'accueil d'entreprises dans la ZA des Revols et y optimiser l'utilisation des terrains
 Organiser l'urbanisation des futurs quartiers	



# Aménagement - Équipement – Loisirs - Déplacements

Objectif : Améliorer le fonctionnement urbain et favoriser l'usage des modes doux.

Orientations :

→ Poursuivre le maillage des cheminements doux.

- en poursuivant l'aménagement pour les piétons et/ou cycles des voies structurantes et des voies principales de la zone d'activités ;
- en imposant les cheminements doux à l'intérieur des quartiers à urbaniser vers les voies périphériques ;
- en développant les espaces de stationnement pour les vélos, notamment dans les espaces publics et les zones à urbaniser.

→ Préserver le centre bourg de la circulation de transit, mieux le desservir et l'aménager.

Secteurs à aménager :



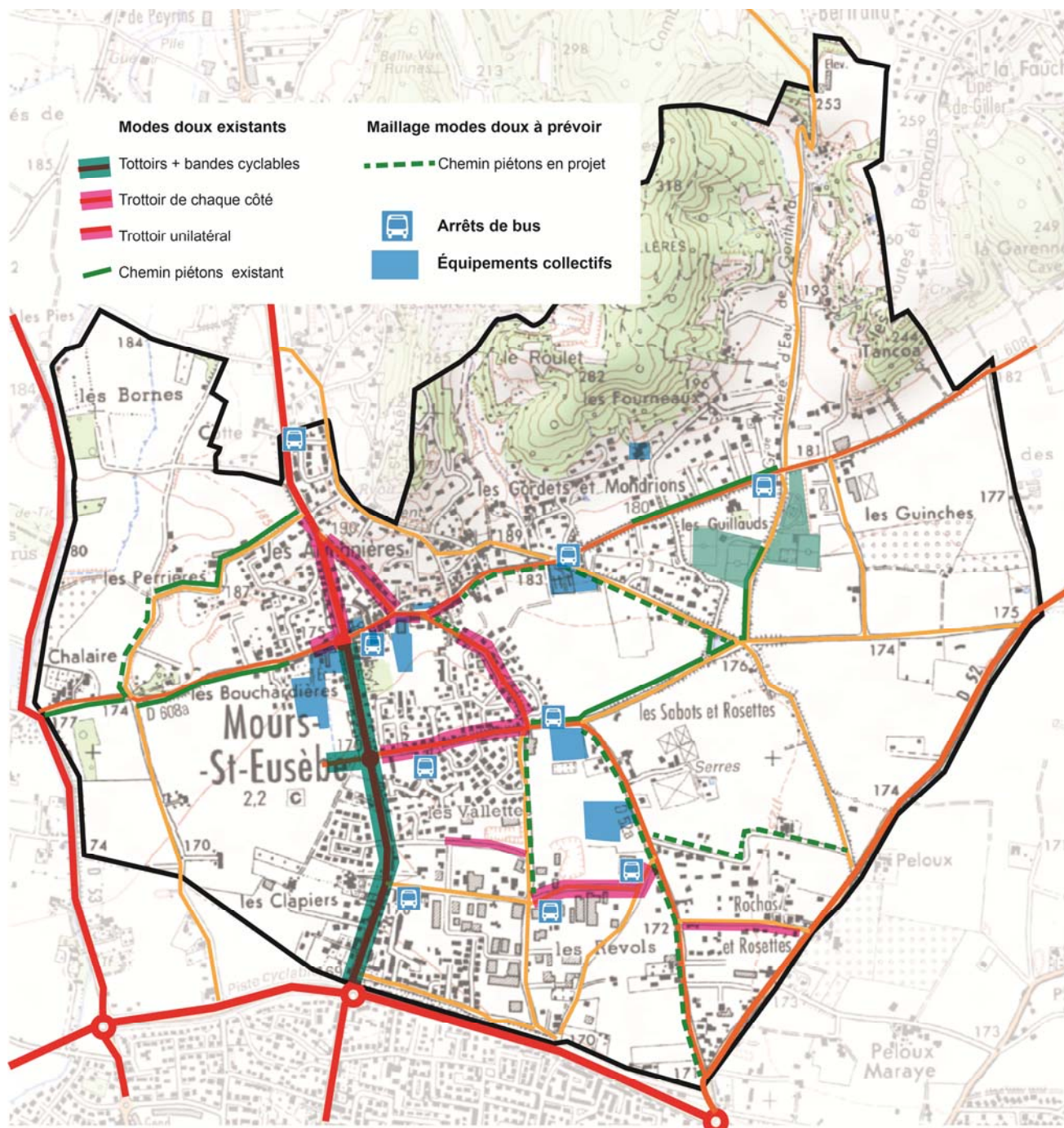
- 1- Place du Champ de Mars
- 2- Grand Rue – Place de la Poste
- 3- Carrefour du cimetière

Objectif : Contribuer au développement des communications numériques.

Orientation :

→ Anticiper le développement de la fibre dans les foyers et les entreprises.



**Schéma illustratif :****Orientations en matière de développement des modes doux**



# Paysage - Patrimoine

## Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

### Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

---

Objectif : Maintenir des espaces agricoles fonctionnels.

Orientations :

- Limiter la consommation de terres à bon potentiel agricole.
- Maintenir les conditions d'exploitation des exploitations existantes.

Objectif : Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques.

Orientations :

- Protéger strictement les habitats et entités naturelles du territoire :
  - les collines et notamment les pelouses sèches,
  - les cours d'eau, particulièrement la Savasse, et leurs abords arborés ou enherbés.
- Maintenir et renforcer le maillage les éléments ponctuels ou linéaires de la trame verte et bleue : éléments boisés dans le tissu urbain, haies accompagnant des chemins ou fossés dans l'espace agricole.

Objectif : Encourager le développement de la nature « en ville ».

Orientations :

- Réaliser des aménagements perméables à la biodiversité.
  - Privilégier les clôtures avec plantations en utilisant des essences locales diversifiées et permettant le passage de la petite faune ;
  - Favoriser la plantation des espaces non bâtis ;
  - Favoriser une gestion douce et paysagère des eaux pluviales : noues ou fossés plutôt que réseaux enterrés.

Objectif : **Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti.**

### Orientations :

- Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel aussi bien dans le village que dans l'espace rural, en l'encadrant.
- Identifier et protéger les éléments de « petit patrimoine » bâti et si nécessaire des cônes de vue.
- Préconiser des formes urbaines et architecturales adaptées au contexte urbain.
- Traiter les limites entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles de manière à limiter les conflits d'usage, à favoriser l'intégration paysagère des constructions et la biodiversité.
- Tenir compte des zones à risque d'inondation