

*Département de la Drôme*

## Commune de MOURS-SAINT-EUSÈBE

### MODIFICATION N°1 DU PLU

2 – Pièce écrite modifiée  
OAP modifiée  
OAP n°1 ,4 et 5



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.  
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE  
Tel : 04.75.72.42.

# 1- Secteur Chambard

## 1.1 Description générale

Le secteur Chambard est situé au Sud-Est du centre bourg. Il est bordé par la Rue des Alpes au Nord, la Rue du Royans à l'Est (qui correspondent à la RD52a) et par le Chemin des Méannes à l'Ouest. Il est limité au sud par la zone d'activités des Revols.

Les arrêts de bus les plus proches sont indiqués sur le plan ci-contre par le logo **B**

Ce secteur est déjà en partie urbanisé avec des équipements d'intérêt collectif et hébergements (un EHPAD et un foyer de vie gérés par EOVI) qui font l'objet d'un secteur UD à vocation sanitaire et sociale, ainsi que par de l'habitat (collectif et individuel) et une activité.

Le PLU délimite trois zones à urbaniser AUo dans ce secteur, correspondant aux trois tenements disponibles :

- AUo 1 : 0,61 ha, desservie par la rue du Royans à l'Est.
- AUo 2 : 0,46 ha, desservie par la rue du Royans à l'Est.
- AUo 3 : 1,23 ha, desservie par le chemin des Méannes à l'Ouest.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de chaque zone.

### Enjeux :

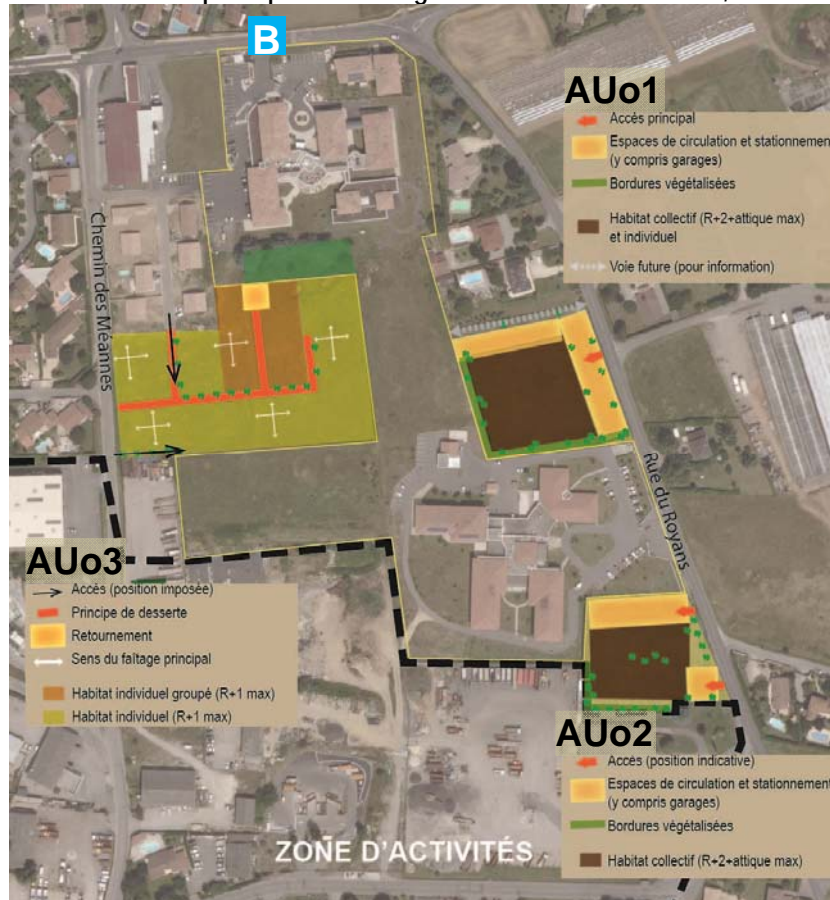
- Organiser des secteurs d'habitat diversifiés et qualitatifs en tenant compte du contexte urbain.
- Assurer des liaisons douces avec les voies périphériques (la rue des Alpes est aménagée pour les piétons et la rue du Royans le sera prochainement).
- Traiter la frange urbaine sud en tenant compte de la zone d'activités afin de limiter les nuisances pour l'habitat.

Vocation : Le quartier a une vocation principale d'habitat et pourra accueillir des équipements collectifs, commerces et services compatibles avec l'habitat.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : Chaque secteur AUo sera urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## 1.2 Orientations d'aménagement

Schéma illustrant les principes d'aménagement des secteurs AUo1, AUo2 et AUo3



### > Nombre de logements attendus

- Secteur AUo1 : ~~au moins 43~~ entre 25 et 30 logements de type collectif et au maximum 5 logements individuels.
- Secteur AUo2 : ~~au moins 35~~ entre 25 et 30 logements de type collectif.
- Secteur AUo3 : au moins 30 logements au total, avec des formes urbaines et typologies variées : logements individuels groupés ou intermédiaires (12 environ) et des logements individuels.

### > Rappel « secteurs mixité sociale » délimités au titre de l'article L. 151-15 sur le règlement graphique :

- Secteur AUo1 : au moins 40% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo2 : au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo3 : au moins 25% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.

### 1.2.1 Orientation : voiries et déplacements

#### ■ Accès

- > Le secteur AUo1 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : l'accès sera positionné en face du débouché du Chemin des Serres, afin de constituer un carrefour.
- > Le secteur AUo2 sera desservi depuis la rue du Royans à l'Est : deux accès seront possibles.
- > Le secteur AUo3 sera desservi depuis le chemin des Méannes à l'Ouest par une voie interne, qui sera également reliée à l'impasse desservant le lotissement d'habitat situé au Nord. Aucun accès direct des constructions individuelles sur le chemin des Méannes ne sera autorisé.

#### ■ Cheminements pour mode doux

- > Secteur AUo1 et AUo2 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers la rue du Royans à l'Est.
- > Secteur AUo3 : l'aménagement interne devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers le chemin des Méannes à l'Ouest.

### 1.2.2 Orientation : paysage - environnement

- > Les limites de chaque secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades visibles ; la végétalisation de ces limites est recommandée de manière générale, et elle est imposée selon le schéma de principe au-dessus, quand une « bordure végétalisée » est indiquée. Cette bordure végétalisée sera renforcée pour les bordures en limite avec la zone d'activités au sud.
- > Tous les espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces locales arbustives et d'arbres de moyen développement.
- > Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise des projets de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts.
- > Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle de chaque secteur, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal doit être prévue dans la composition de chaque opération.
- > Les espaces de stationnement seront accompagnés d'arbres d'ombrage.

En outre, dans les secteurs AUo1 et AUo2 :

- > Les bordures Sud et Ouest auront un traitement végétal avec prairie + arbres d'ombrages + végétation en bosquets.

### 1.2.3 Orientation : constructions

#### ▪ Typologie de logements

> Les secteurs AUo1 et AUo2 accueilleront des logements collectifs, en R+2+**attique** au maximum **et quelques logements individuels dans le secteur AUo1.**

> Le secteur AUo3 accueillera des formes urbaines variées en R+1 au maximum avec :

- des logements individuels groupés ou intermédiaires : des décrochés et des variations de couleur des façades seront prévus pour les alignements de plus de 2 constructions, afin d'éviter un effet de bande uniforme.
- des logements individuels purs.

#### ▪ Volumétrie, orientation et implantation:

Les bâtiments seront composés de volumes simples, juxtaposés de manière orthogonale entre eux.

La compacité des volumes sera recherchée dans un souci de limiter les déperditions énergétiques.

> Secteurs AUo1 et AUo2 :

- **Privilégier une orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au Sud** ~~Possibilité de volumes ou bâtiments orientés~~ **ou vers l'Est** (Vues sur Vercors).
- Les stationnements (libres ou sous forme de box / carport) seront essentiellement implantés dans les parties Est (le long de la rue du Royans) et Nord de chaque secteur.

> Secteur AUo3 :

- Orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au sud – Possibilité de quelques maisons orientées avec jardins à l'Est.

## **4- Secteur de la zone UD (avenue Dauphiné-Provence et chemin de l'Artisanat)**

### **4.1 Description générale**

Ce secteur de 3800 m<sup>2</sup> environ classé en zone UD est situé à l'angle de l'avenue Dauphiné-Provence et du chemin de l'Artisanat.

Il concerne un jardin attenant à une habitation.

Enjeu : Optimiser l'utilisation de ce terrain proche du centre ville et d'un arrêt de bus.

### **4.2 Orientations d'aménagement**

#### **> Nombre de logements attendus**

- 16 logements au maximum dont au moins 10 logements collectifs.

*> Rappel « secteur mixité sociale » délimité au titre de l'article L.151-15 sur le règlement graphique : au moins 50% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

#### **4.2.1 Orientation : accès et déplacements**

Le secteur sera desservi depuis le chemin de l'Artisanat.

L'avenue Dauphiné-Provence pourra être accessible directement uniquement pour les modes doux.

#### **4.2.2 Orientation : paysage - environnement**

> Les limites du secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades visibles. Une bande verte sera maintenue en limite ouest du secteur, en préservant autant que possible les arbres et arbustes existants dans cette bande.

> Tous les espaces verts seront plantés d'une végétation variée associant des espèces locales arbustives et d'arbres de moyen développement.

> Les eaux pluviales des opérations seront traitées sur l'emprise des projets de manière la plus douce possible, notamment par le biais de noues plantées et d'espaces verts.

> Les constructions devront présenter une harmonie d'ensemble sur le secteur, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux. Une présence affirmée du végétal doit être prévue dans la composition de chaque opération.

> Les espaces de stationnement seront accompagnés d'arbres d'ombrage.

### 4.2.3 Orientation : constructions

#### ■ Typologie de logements

> Le secteur accueillera des logements collectifs, en R+2 au maximum et quelques logements individuels (purs ou groupés).

#### ■ Volumétrie, orientation et implantation:

Les bâtiments seront composés de volumes simples, juxtaposés de manière orthogonale entre eux.




La compacité des volumes sera recherchée dans un souci de limiter les déperditions énergétiques.

Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies périphériques.

Une orientation sud ou est sera privilégiée pour les logements collectifs.

#### Schéma illustratif



	Accès (nombre et position indicative)
	Sens de faitage principal
	Bande verte et plantations à préserver



## 5- Zones AUf

### 5.1 Description générale

Il s'agit de deux tènements non bâtis au cœur du quartier Rochas et Rosettes, qui est à dominante d'habitat pavillonnaire.

Le secteur AUf au nord du Chemin Marce présente une surface de 5100 m<sup>2</sup> et le secteur au sud du chemin une surface de 9300 m<sup>2</sup>.

Ces zones AUf pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU, une fois que la desserte par le réseau collectif d'assainissement aura été programmée.

Enjeu : Optimiser l'utilisation de ces terrains.

### 5.2 Orientations d'aménagement

#### > Nombre de logements attendus

- Sur le secteur AUf de 5100 m<sup>2</sup> au nord du chemin Claude Marcé : 12 logements au moins.
- Sur le secteur AUf de 9300 m<sup>2</sup> au sud du chemin Claude Marcé : 22 logements au moins.