

Département de la Drôme

Commune de MOURS-SAINT-EUSÈBE

MODIFICATION N°1 DU PLU

A p p r o u v é e l e 1 5 / 0 9 / 2 0 2 0

1 – Notice explicative



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

août-20
5.19.131

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP DES SECTEURS AU01 ET AU02	4
3	AJOUT D'UNE OAP SUR UN SECTEUR DE LA ZONE UD ET LES ZONES AUF	12
4	SUPPRESSION DE L'ER 2	19
5	AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	21
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	28
7	LES PIECES MODIFIEES	32

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

MOURS-SAINT-EUSÈBE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 4 septembre 2018.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de MOURS-SAINT-EUSÈBE a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

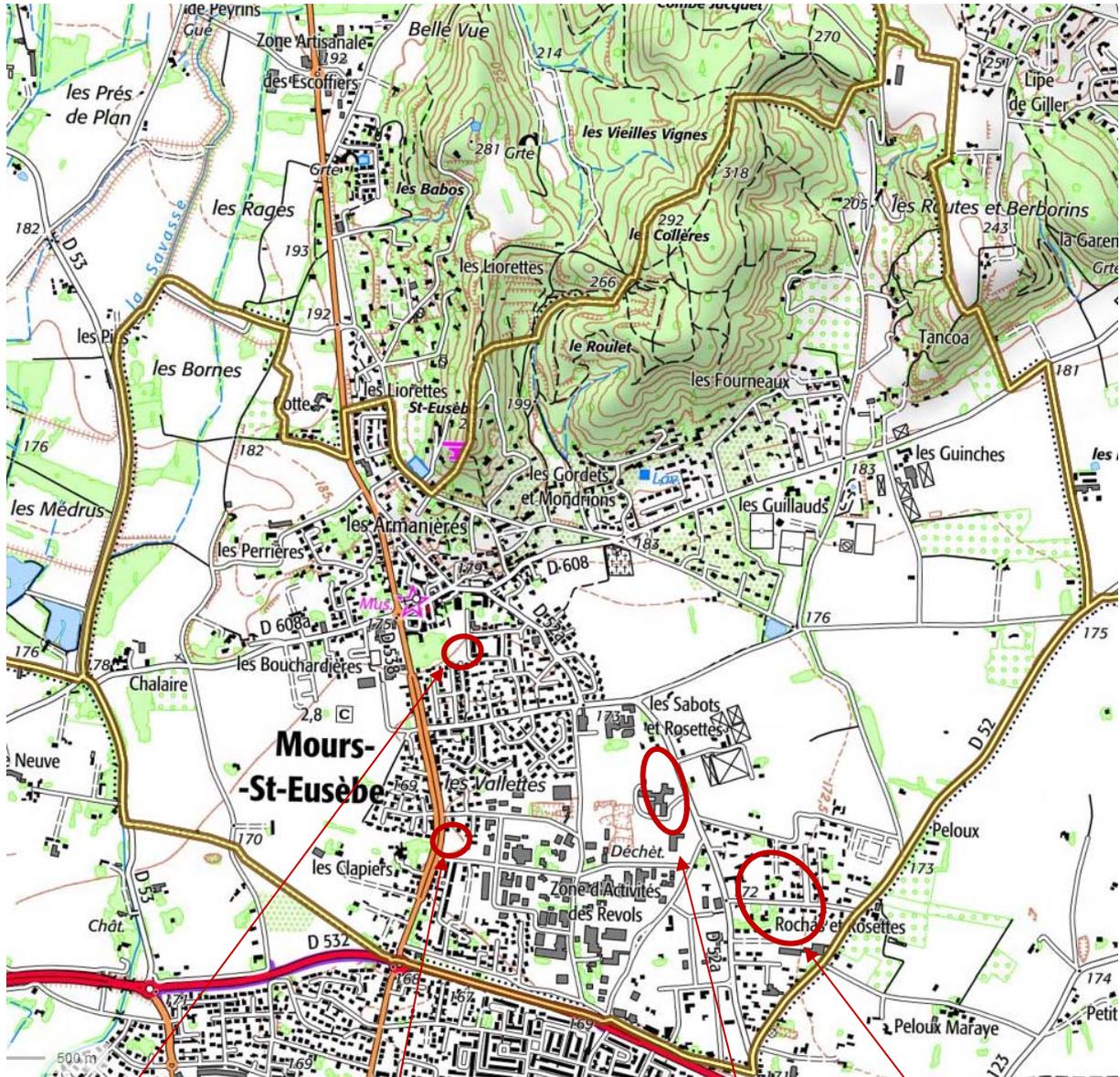
A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de le faire évoluer sur les points suivants :

- Adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AUo1 et AUo2.
- Ajouter des orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur de la zone UD et pour les zones AUf.
- Supprimer un emplacement réservé.
- Ajuster le règlement écrit concernant l'emprise au sol minimum des constructions en zone UJ, rectifier une incohérence dans la hauteur maximale des annexes en zone A et préciser quelques points de règlement concernant l'aspect extérieur des constructions, les modalités d'application des règles d'implantation et la définition de la hauteur.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.

Plan de situation des secteurs concernés par une modification du règlement graphique ou des OAP :



ER 2
(point 4)

Secteur en zone UD
(point 3)

Secteurs AUo1 et AUo2
(point 2)

Zones AUf
(point 3)

2

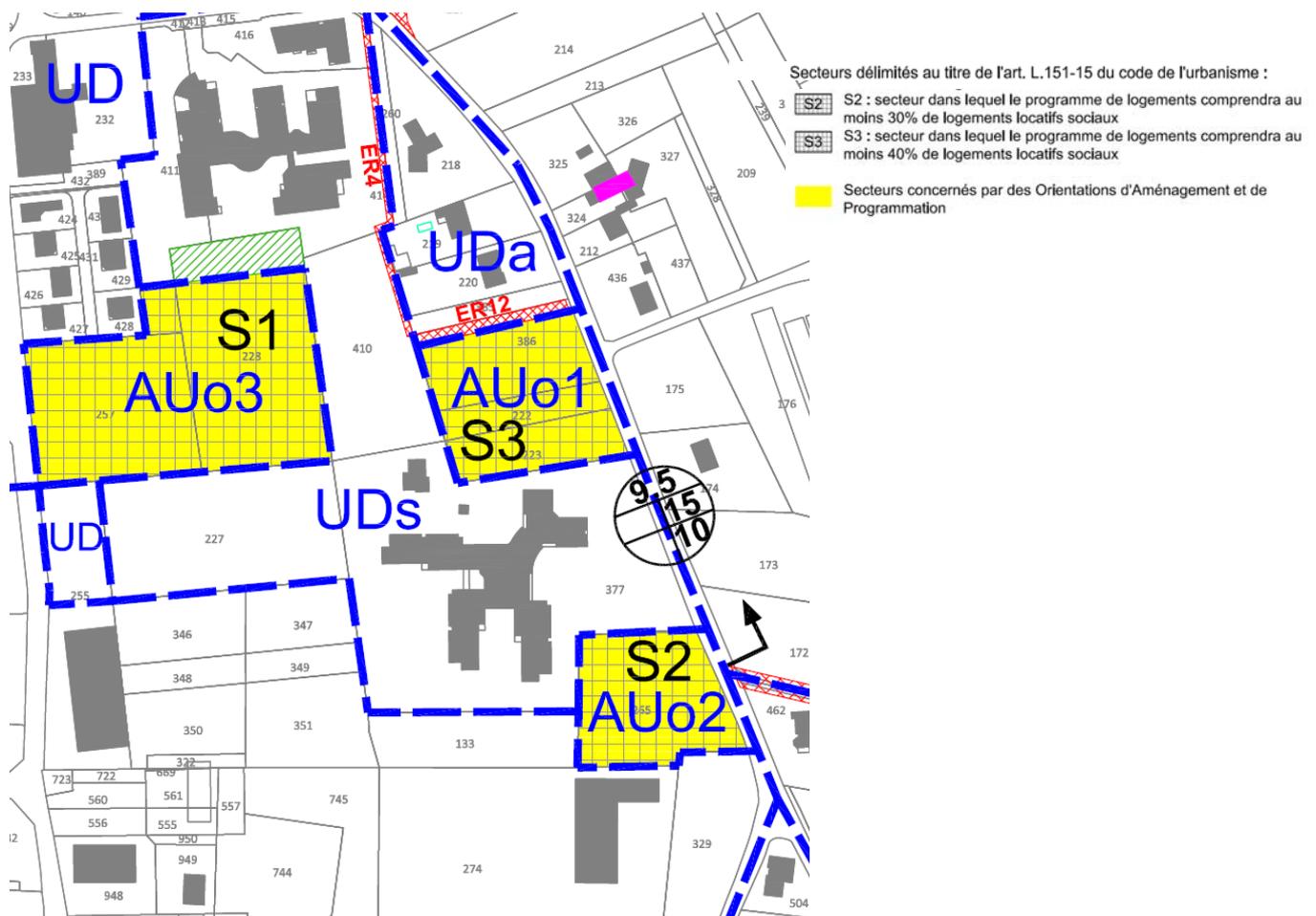
ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP¹ DES SECTEURS AUo1 et AUo2

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Les secteurs AUo1 et AUo2, qui sont des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, sont situés à l'Est du centre du village, quartier Chambard. Ils s'insèrent de part et d'autre du foyer de vie des Hirondelles, le long de la rue du Royans.

Ces deux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant la typologie (logements collectifs) et le nombre de logements attendus et par des servitudes de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de logements locatifs sociaux.

Extrait Règlement graphique du PLU actuel dans le secteur Chambard :



¹ OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sont ainsi prévus dans le PLU actuel :

- Sur le secteur AUo1 (0,61 ha): au moins 43 logements collectifs dont au moins 40% de logements locatifs sociaux.
- Sur le secteur AUo2 (0,46 ha) : au moins 35 logements collectifs dont au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Des opérations de construction de logements collectifs sont actuellement à l'étude sur les secteurs AUo1 et AUo2. Or, compte tenu des exigences techniques (espaces de gestion des déchets, de gestion des eaux pluviales, de circulation et stationnement des véhicules, ...), des besoins en matière de taille des logements, et la prise en compte du bâti d'activité en limite sud du secteur AUo2, qui nécessite un recul suffisant des futures constructions pour des raisons d'ensoleillement et de vue, le nombre de logements envisagés dans les OAP s'avère trop élevé.

Dans le même temps, les contraintes d'implantation (sens de faitage) et la hauteur limitée à 10 m à l'égout dans ces secteurs, compliquent encore la faisabilité opérationnelle de ces projets.

Il est donc prévu d'adapter les OAP et le règlement du PLU sur ces 2 secteurs, notamment en réduisant le nombre de logements collectifs attendus, en permettant éventuellement quelques logements individuels, afin de favoriser la faisabilité opérationnelle des projets de constructions, tout en maintenant la part de logements sociaux et en conservant du logement collectif dominant.

Ainsi, en s'appuyant sur les études opérationnelles en cours, le nombre de logements attendus serait modifié comme suit :

- secteur AUo1 : 25 à 30 logements collectifs et/ou intermédiaires, et au maximum 5 logements individuels, soit 30 à 35 logements au total (au lieu de 43 logements collectifs au moins) ;
- secteur AUo2 : entre 25 et 30 logements collectifs (au lieu de 35 logements collectifs au moins).

Il s'agit également de permettre des logements en R+2+attique sur ces deux secteurs: c'est-à-dire permettre un étage supplémentaire, mais en retrait par rapport aux niveaux inférieurs, ce qui permettrait de mieux répondre au nombre de logements imposés, tout en limitant l'impact visuel des futures constructions.

Le sens des faitages imposé sera supprimé. En effet, il ne permet pas une implantation des bâtiments en parallèle ou perpendiculaire à la rue du Royans.

Il faut noter que la diminution du nombre de logements attendus sur ces deux secteurs de la zone AUo sera compensée par l'ajout d'orientations d'aménagement et de programmation sur un secteur de la zone UD et sur les zones AUf (voir point 3 du présent projet de modification), afin de respecter l'objectif de densité moyenne fixé dans le PADD.

2.2 Le Projet de modification

La modification consistera donc :

> A modifier les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** des secteurs AUo1 et AUo2 :

- en réduisant le nombre de logements collectifs attendus à une fourchette de 25 à 30 logements dans chacun des secteurs, et en permettant en outre au maximum 5 logements individuels dans le secteur AUo1 ;

- en ouvrant la possibilité, en secteur AUo1, de réaliser 25 à 30 logements en collectifs et/ou intermédiaires ;

- en supprimant les sens de faitage imposés sur ces 2 secteurs et en assouplissant les préconisations en matière d'implantation ;

- en permettant les constructions en R+2 + attique (au lieu de R+2).

> A modifier le **règlement des secteurs AUo1 et AUo2**, afin d'augmenter la hauteur autorisée de 10 m à l'égout et 12 m au sommet, à 12 m à l'égout, afin de permettre la réalisation de logements en R+2+attique, tels que prévus dans les OAP.

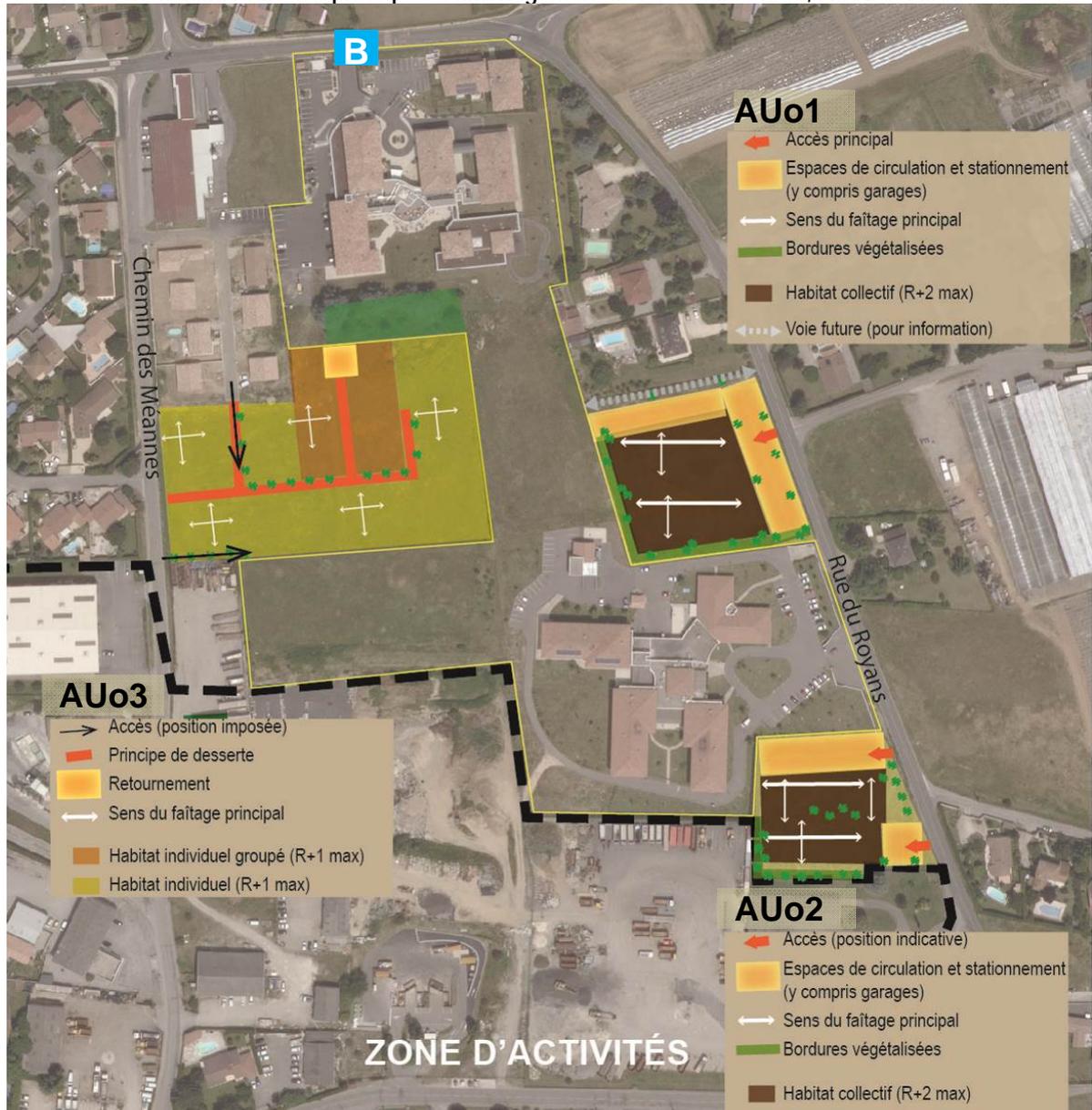
Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du secteur Chambard

OAP n°1 avant modification

[...]

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 logements de type collectif.
- Secteur AUo2 : au moins 35 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 au maximum.

> 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 :

- Orientation des bâtiments avec jardins et/ou balcons au Sud – Possibilité de volumes ou bâtiments orientés 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.

OAP n°1 après modification

[...]

1.3 Orientations d'aménagement

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



> Nombre de logements attendus

- Secteur AUo1 : entre 25 et 30 logements de type collectif et/ou intermédiaires, et au maximum 5 logements individuels.
- Secteur AUo2 : 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.

1.3.1 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Orientation : constructions

- Typologie de logements

> Les secteurs AUo1 et AUo2 accueilleront des logements collectifs (et/ou intermédiaires en secteur AUo1), 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.

Modification du règlement écrit de la zone AUo :

> Le règlement de la zone AUo, est modifié comme suit :

Règlement de la zone AUo avant modification**II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****II.1- Volumétrie et implantation des constructions [...]**

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres au sommet et 10 m à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 mètres au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4.

[...]

Règlement de la zone AUo après modification**II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères****II.1- Volumétrie et implantation des constructions [...]**

[...]

La hauteur des constructions est limitée à

- 12 mètres ~~au sommet et 10 m~~ à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.
- 8 mètres au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4.

[...]

3 AJOUT D'UNE OAP SUR UN SECTEUR DE LA ZONE UD ET LES ZONES AUF

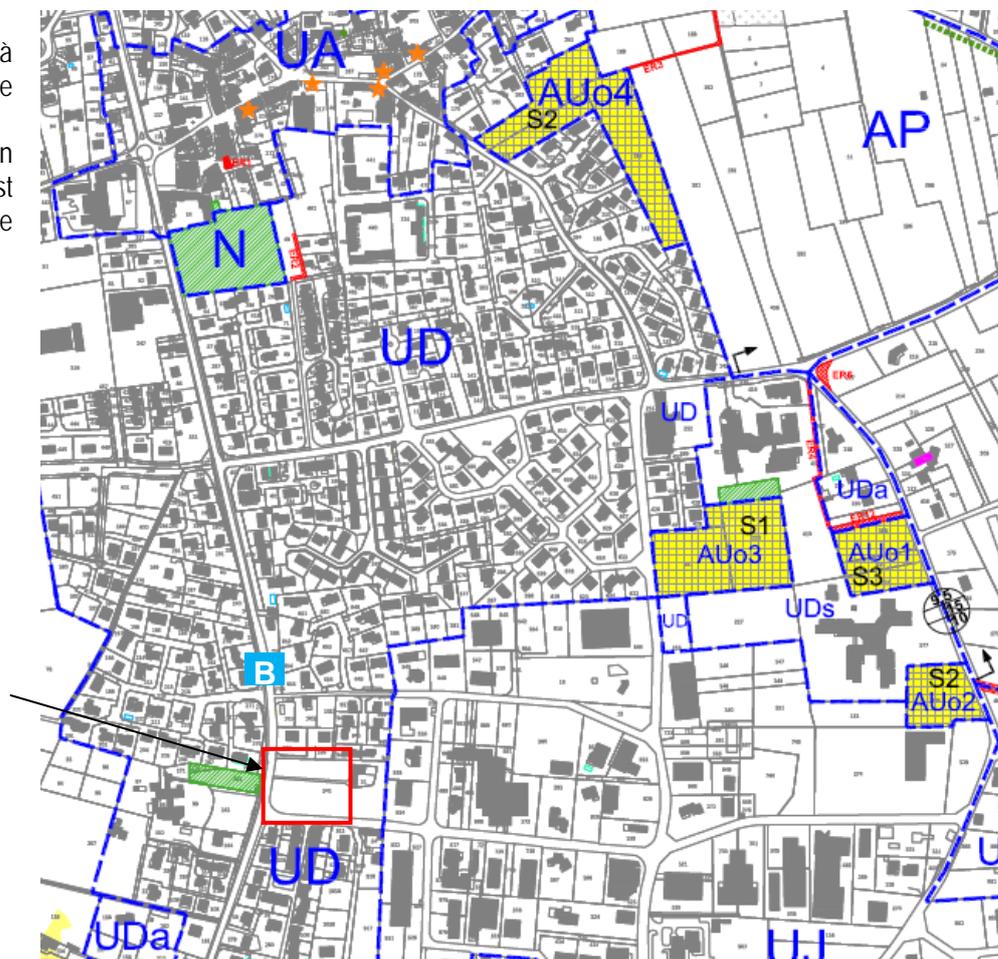
3.1 Contexte, objectifs et motivations

Un secteur de la zone UD susceptible d'évoluer

Le grand jardin attenant à une construction ancienne de la zone UD est désormais susceptible d'évoluer (suite à une succession très récente), alors qu'il était considéré comme non disponible au moment de l'approbation du PLU.

Compte tenu de la taille significative de ce jardin et de son emplacement proche du centre et d'un arrêt de bus, il est proposé d'y instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin de favoriser une utilisation optimale de ce terrain et diversifier l'offre de logements. Compte tenu des objectifs du PADD en matière de mixité sociale, cette OAP sera assortie d'une servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de logements locatifs sociaux.

Ce secteur, situé à l'angle de l'Avenue Dauphiné-Provence (RD538) et du chemin de l'artisanat, est également très proche d'un arrêt de bus.



L'emplacement de ce secteur sur un axe structurant et proche d'un arrêt de bus et du centre village, est propice à l'instauration d'une densité relativement importante. L'implantation d'un bâtiment de type collectif est notamment envisagée, qui permettrait de structurer le bâti sur cet axe majeur pour la commune.

Il est donc proposé d'instaurer une OAP sur un secteur de 3800 m² prévoyant :

- 16 logements au maximum, dont au moins 10 logements collectifs.
- la structuration du bâti par rapport aux voies,
- un (ou des) accès uniquement depuis le chemin de l'artisanat au sud,
- une connexion piétonne vers l'avenue Dauphiné-Provence, où est situé un arrêt de bus,
- une orientation sud ou est pour les logements collectifs.

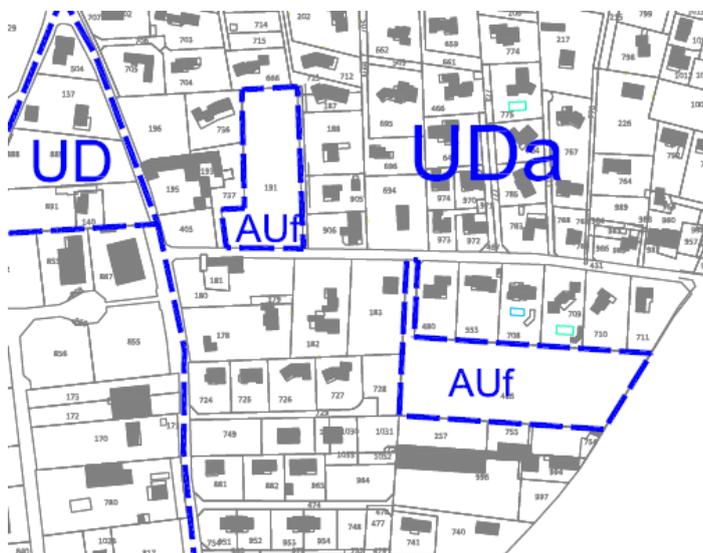
Afin de contribuer aux objectifs de mixité sociale fixés par le PADD, il est également proposé d'instaurer sur ce secteur une servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Préciser les logements attendus sur les zones AUf

Les zones AUf sont deux zones à urbaniser, inconstructibles en l'état, qui nécessiteront une modification du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. En effet, le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas encore ces secteurs, situés quartier Rochas et Rosettes.

Dans le PLU actuel, le tableau des surfaces et capacités de construction figurant dans le rapport de présentation mentionne que 26 logements sont attendus au global dans les zones AUf, sans que cela soit traduit dans les OAP.

Il est donc proposé d'ajouter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour ces 2 secteurs afin de préciser le nombre de logements qui y sont attendus.



3.2 Le projet de modification

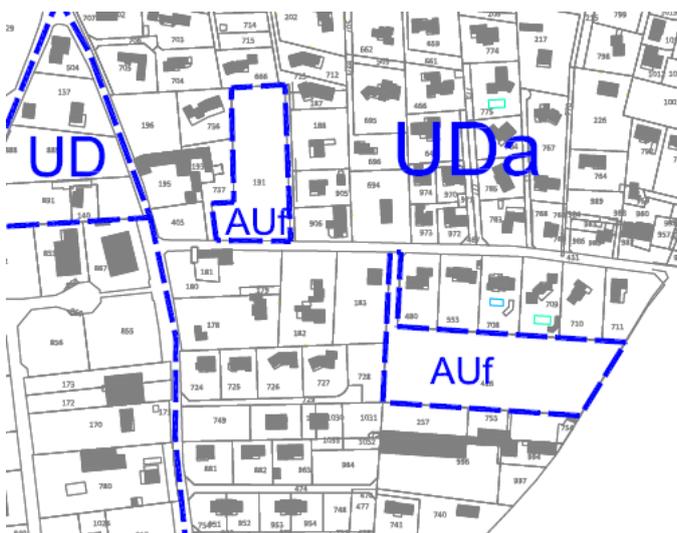
Modification du règlement graphique:

> Le règlement graphique est modifié afin de reporter :

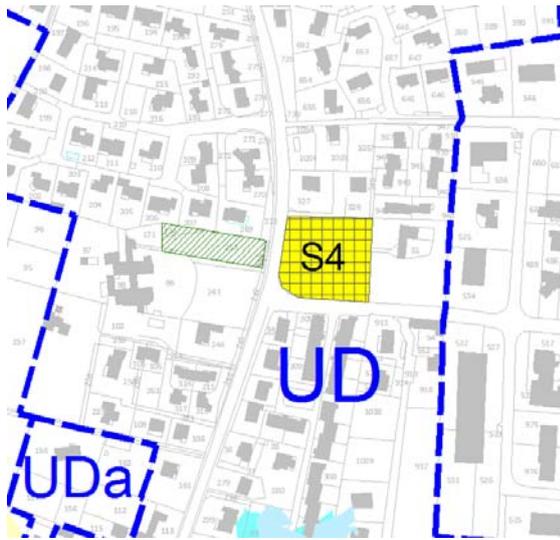
- sur le secteur UD de 3800 m² : les trames indiquant qu'il est concerné par une OAP d'une part et qu'il est soumis à la servitude de logements au titre de l'article L.151-15 imposant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, d'autre part.

- sur les zones AUf : la trame indiquant qu'elles sont concernées par une OAP.

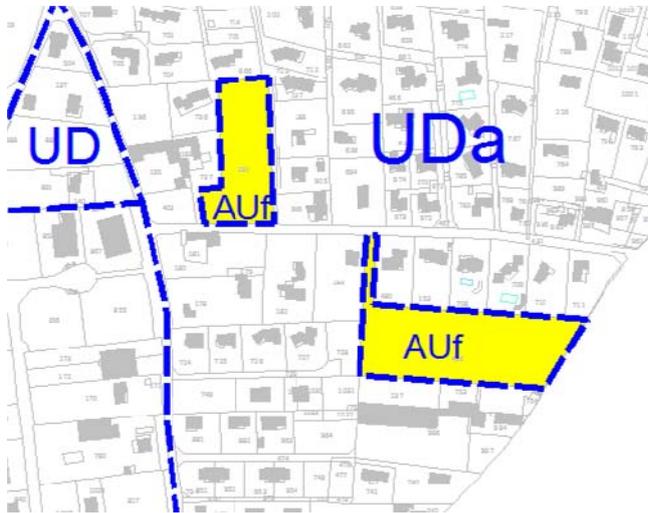
Extraits du Règlement graphique avant modification



Extrait du Règlement graphique après modification



- Secteurs délimités au titre de l'art. L.151-15 du code de l'urbanisme :
-  S1 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 25% de logements locatifs sociaux
 -  S2 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 30% de logements locatifs sociaux
 -  S3 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 40% de logements locatifs sociaux
 -  S4 : secteur dans lequel le programme de logements comprendra au moins 50% de logements locatifs sociaux
-  Secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Modification des orientations d'aménagement et de programmation par ajout de deux OAP:

> Une OAP n°4 est ajoutée pour le secteur de la zone UD à l'angle de l'Avenue Dauphiné-Provence (RD538) et du chemin de l'artisanat :

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

Ce secteur de 3800 m² 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.

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.*

Orientation : accès et déplacements

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

Une connexion piétonne vers l'avenue Dauphiné-Provence sera prévue (l'arrêt de bus étant sur cette voie).

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

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.

Orientations : 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)
-  Connexion piétonne vers avenue Dauphiné-Provence (position indicative)
-  Sens de faitage principal
-  Bande verte et plantations à préserver

> Une OAP n°5 est ajoutée pour les zones AUf, de part et d'autre du chemin Claude Marce :

5- Zones AUf

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 m² et le secteur au sud du chemin une surface de 9300 m².

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.

Orientations d'aménagement

> Nombre de logements attendus

- Sur le secteur AUf de 5100 m² au nord du chemin Claude Marcé : 12 logements au moins.
- Sur le secteur AUf de 9300 m² au sud du chemin Claude Marcé : 22 logements au moins.

4

SUPPRESSION DE L'ER 2

4.1 Contexte, objectifs et motivations

L'emplacement réservé n°2 a pour objet la réalisation d'une liaison piétonne entre la rue des Cyprès bleus au sud et le parking public au sud de la salle des fêtes. Il représente une distance de 60 m environ.

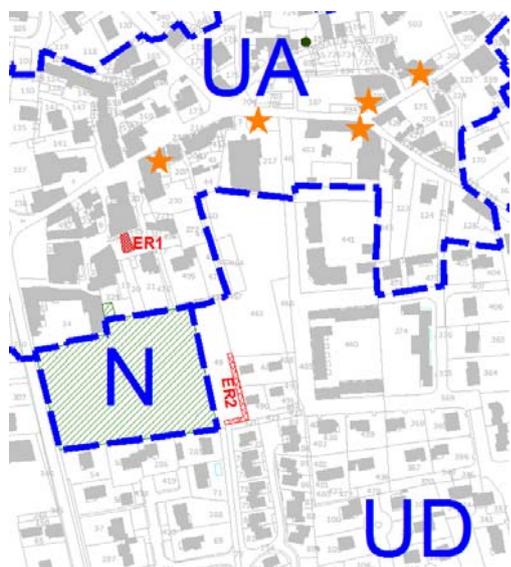
Compte tenu que les voies de circulation desservant le parking en question sont déjà équipées de trottoirs et d'autre part que la liaison envisagée, forcément très étroite compte tenu de l'urbanisation existante et future, serait peu attractive, il a été décidé de supprimer cet emplacement réservé n°2.

4.2 Le projet de modification

Modification du règlement graphique:

> Le règlement graphique est modifié afin de supprimer l'emplacement réservé n°2.

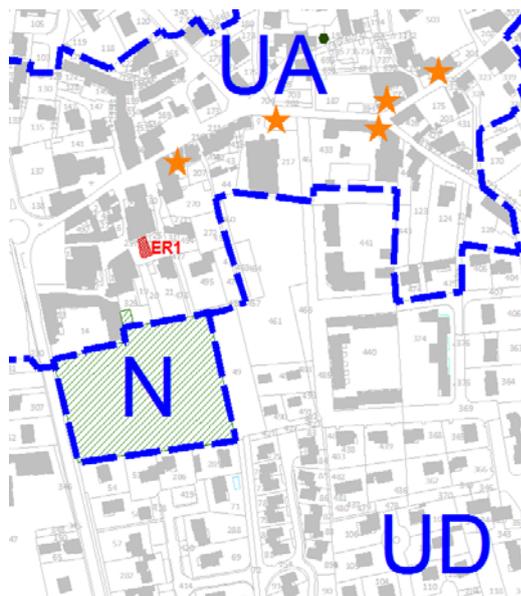
Extrait du Règlement graphique avant modification



EMPLACEMENTS RESERVES :

Affectation	Bénéficiaire
ER1 Aménagement place des Capucins	Commune
ER2 Liaison piétonne Rue des Cyprès Bleu - parking	Commune
ER3 Liaison piétonne RD608 - zone AUo Pré Fleuri	Commune
ER4 Liaison piétonne quartier Chambard (3m)	Commune
ER5 Aménagement carrefour RD608-Grand Chemin Nord	Commune
ER6 Aménagement carrefour Rue des Alpes-Rue du Royans	Commune
ER7 Extension du complexe sportif des Guinches	Commune
ER8 Aménagement Chemin de Rochas	Commune
ER9 Liaison piétonne RD538-Grand Chemin Nord	Commune
ER10 Prise en compte tracé réel Chemin de la Grande Mère d'Eau	Commune
ER11 Elargissement RD53	Département
ER12 Aménagement de voirie quartier Chambard (6m)	Commune
ER13 Elargissement chemin des Clapiers et stationnement	Commune

Extrait du Règlement graphique après modification



EMPLACEMENTS RESERVES : 

Affectation

Bénéficiaire

ER1	Aménagement place des Capucins	Commune
ER2	Supprimé (modification n°1)	Commune
ER3	Liaison piétonne RD608 - zone AUo Pré Fleuri	Commune
ER4	Liaison piétonne quartier Chambard (3m)	Commune
ER5	Aménagement carrefour RD608-Grand Chemin Nord	Commune
ER6	Aménagement carrefour Rue des Alpes-Rue du Royans	Commune
ER7	Extension du complexe sportif des Guinches	Commune
ER8	Aménagement Chemin de Rochas	Commune
ER9	Liaison piétonne RD538-Grand Chemin Nord	Commune
ER10	Prise en compte tracé réel Chemin de la Grande Mère d'Eau	Commune
ER11	Elargissement RD53	Département
ER12	Aménagement de voirie quartier Chambard (6m)	Commune
ER13	Elargissement chemin des Clapiers et stationnement	Commune

5 AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

5.1 Contexte, objectifs et motivations

Assouplir la règle concernant l'emprise au sol minimum des constructions en zone UJ

Le règlement actuel de la zone UJ, qui est la zone urbaine réservée aux activités économiques, impose que l'emprise au sol des bâtiments d'activités soit au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain.

Cette disposition a pour objectif d'optimiser l'utilisation des terrains dans la zone artisanale intercommunale, en évitant qu'ils soient sous-utilisés.

Cependant, il s'avère que cette disposition est inadaptée aux activités nécessitant de vastes surfaces de stockage extérieur sans bâtiment.

Il est donc proposé d'assouplir la rédaction de cette disposition en ajoutant une exception pour les activités nécessitant des surfaces de stockage extérieur significatives.

Rectifier une incohérence dans la hauteur des annexes autorisées en zone A

Le règlement actuel de la zone agricole A encadre les annexes non accolées aux habitations existantes, entre autres en limitant leur hauteur maximale.

Cette hauteur maximale est exprimée à la fois au **point I.II** du règlement de la zone A (constructions soumises à conditions particulières), où elle est limitée à **4 m** au sommet, et au **point II.1** (volumétrie et implantation des constructions), où elle est limitée à **5 m**.

Étant précisé que dans la zone N la hauteur des annexes est limitée à 5 m aux deux points du règlement, il est donc proposé de corriger cette incohérence dans le règlement de la zone A, en modifiant la hauteur maximale exprimée au point I.II pour la porter à **5 m**.

Préciser ou corriger quelques points de règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et la définition de la hauteur.

> Dans le règlement de la zone UD, au point II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, un sous-titre annonce : Aspect extérieur des façades : ouvertures, couleurs et matériaux, menuiseries..., alors qu'aucune règle concernant les menuiseries n'est prévue.

Il est donc proposé de supprimer la mention « menuiseries » du sous-titre concerné dans le règlement de la zone UD.

> Dans le règlement des zones UD, AUo, A et N, les toits plats ne sont pas interdits, mais étant donné que des règles chiffrées sont précisées concernant les toits en pente des constructions traditionnelles, il est souvent interprété comme ne permettant pas de toit plat.

Il est donc proposé de lever toute ambiguïté en précisant explicitement que les toits plats sont autorisés dans ces zones UD, AUo, A et N.

> Quand la hauteur des bâtiments est limitée à l'égout du toit, il est proposé, afin de lever toute possibilité d'interprétation, de préciser qu'il s'agit de la hauteur à l'égout « en tout point du bâtiment ». Cela concerne le règlement des zones UA, UD, UJ et AUo.

Préciser les modalités d'application des règles d'implantation des constructions en limite séparative

Il s'agit de préciser que les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent **en tout point de la construction**. En effet, les débords de toit, balcons ou autre ouvrages en saillie par rapport au mur de façade, doivent être pris en compte pour l'application de ces règles, afin qu'aucun élément de la construction ne déborde ni sur la propriété voisine (en cas d'implantation en limite), ni sur la marge de recul (en cas d'implantation en retrait de la limite).

Cette précision sera ajoutée en préambule au point II (Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N.

Compléter le règlement des zones A et N suite à l'avis de la CDPENAF :

Pour prendre en compte des remarques de la CDPENAF, le règlement est complété comme suit :

- dans la liste des définitions figurant en fin de règlement sera ajoutée celle de la **surface totale**, comme étant la surface de plancher (déjà définie dans le règlement), augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- dans le règlement des zones A et N, un pourcentage maximal d'extension de l'emprise au sol des habitations est fixé à 40%.

Modifications du règlement :

> Le point II.1 du règlement de la zone UJ est modifié pour assouplir l'alinéa imposant une emprise au sol minimale pour les bâtiments d'activité :

II.1 du règlement de la zone UJ avant modification

[...]

L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain.

II.1 du règlement de la zone UJ après modification

[...]

L'emprise au sol des bâtiments d'activités doit être au minimum égale à 20% de la surface totale du terrain, **sauf pour les activités nécessitant une surface de stockage extérieur significative.**

> Le point I.2 du règlement de la zone A est modifié :

- pour fixer un pourcentage maximal d'extension de l'emprise au sol des habitations,

- pour mettre en cohérence la hauteur maximale des annexes aux habitations avec celle exprimée au point II.1 :

I.2 du règlement de la zone A avant modification

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs AP et APs, sont autorisés :

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

L'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²

[...]

I.2 du règlement de la zone A après modification

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs AP et APs, sont autorisés :

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

L'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension). **En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.**

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²

[...]

> Le point I.2 du règlement de la zone N est modifié pour fixer un pourcentage maximal d'extension de l'emprise au sol des habitations :

I.2 du règlement de la zone N avant modification

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

L'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).

[...]

I.2 du règlement de la zone N après modification

[...]

3- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

[...]

L'habitation doit avoir une surface totale initiale d'au moins 50 m² :

- l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension). **En outre, l'extension de l'emprise au sol de la construction ne pourra excéder 40% de l'emprise au sol initiale.**

[...]

> Un préambule est ajouté au point II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N pour préciser que les règles concernant l'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction :

II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N avant modification

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions.

[...]

II du règlement des zones UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N après modification

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point de la construction (les débords de toit, balcons ou autres ouvrages en saillie,... sont notamment à prendre en compte).

II.1- Volumétrie et implantation des constructions.

[...]

> Le point II.2 du règlement des zones UD, AUo, A et N est complété pour préciser que les toits plats sont autorisés :

II.2 du règlement de la zone UD avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

[...]

La pente des toits ne pourra pas être supérieure à 35%.

[...]

II.2 du règlement de la zone UD après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions anciennes ou neuves de parti architectural traditionnel

[...]

La pente des toits ne pourra pas être supérieure à 35%. **Les toits plats sont autorisés.**

[...]

II.2 du règlement de la zone AUo avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite. Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite et dérivés sont interdites.

[...]

II.2 du règlement de la zone AUo après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite. Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite et dérivés sont interdites.

- **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**

[...]

I.2 du règlement de la zone A avant modification

Toitures :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel (ne concerne pas les constructions agricoles)

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.

[...]

II.2 du règlement de la zone A après modification

Toitures :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel (ne concerne pas les constructions agricoles)

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.

- **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**

[...]

II.2 du règlement de la zone N avant modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.

[...]

II.2 du règlement de la zone N après modification

Couvertures, toitures, accessoires :

1- Toitures des constructions de parti architectural traditionnel

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent conserver un pourcentage de pente compris entre 28 et 35%,

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). Les tuiles de couleur noire, grise, anthracite ou dérivés sont interdites.

- **Les toits plats sont autorisés pour les constructions de parti architectural contemporain.**

[...]

> Le point II.1 du règlement des zones UA, UD, UJ et AUo est complété pour préciser que la hauteur à l'égout est considérée en tout point du bâtiment :

II.1 du règlement de la zone UA avant modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit.

[...]

II.1 du règlement de la zone UA après modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit **en tout point du bâtiment**.

[...]

II.1 du règlement de la zone UD avant modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 8 m au sommet pour les autres constructions.

[...]

II.1 du règlement de la zone UD après modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au sommet et 10 m à l'égout **en tout point du bâtiment** pour les constructions à usage d'habitation et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- 8 m au sommet pour les autres constructions.

[...]

II.1 du règlement de la zone UJ avant modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit. [...]

[...]

II.1 du règlement de la zone UJ après modification

[...]

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit **en tout point du bâtiment**. [...]

[...]

II.1 du règlement de la zone AUo avant modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

-12 m au sommet et 10 m à l'égout dans les secteurs AUo1 et AUo2.

- 8 m au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4..

[...]

II.1 du règlement de la zone AUo après modification

[...]

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

-12 m au sommet et 10 m à l'égout **en tout point du bâtiment** dans les secteurs AUo1 et AUo2.

- 8 m au sommet dans les secteurs AUo3 et AUo4..

[...]

> La liste des définitions figurant en fin de règlement est complétée pour ajouter la définition de la surface totale :

Liste des définitions avant modification

[...]

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

Liste des définitions après modification

[...]

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- f) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- g) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- h) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- i) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- j) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces closes et couvertes aménagées en vue du stationnement des véhicules.

6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Sur la consommation foncière

> Modification des OAP et nombre de logements secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. Il n'y a donc aucune consommation directe de foncier dans le cadre de ces évolutions.

Avant modification, le bilan des surfaces disponibles et capacités de constructions était le suivant :

Secteur	Surface disponible	Logements attendus	Dont logements locatifs sociaux
AUo1	0,61 ha	43	17
AUo2	0,46 ha	35	10
AUo3	1,23 ha	30	8
AUo4	1,5 ha	30	9
AUf	1,44 ha	26	-
Sous-total	5,24 ha	164	44 LLS
Dents creuses (supérieures à 1800 m ²) en UD	1,18 ha	12 à 16	-
Dents creuses (inférieures à 1800 m ²) en UD	1,02 ha	9 à 13	-
TOTAL	7,44 ha	185 à 193 logements	44 LLS

La densité globale moyenne attendue sur les tènements de plus de 1800 m² disponibles était de 27,4 à 28 logements par hectare (176 à 180 logements sur 6,42 ha).

Après modification, le bilan des surfaces disponibles et capacités de constructions devient (les points modifiés apparaissent en jaune) :

Secteur	Surface disponible	Logements attendus	Dont logements locatifs sociaux
AUo1	0,61 ha	30-35	12
AUo2	0,46 ha	25-30	7
AUo3	1,23 ha	30	8
AUo4	1,5 ha	30	9
AUf	1,44 ha	34	-
Sous-total	5,24 ha	149-159	36 LLS
Dents creuses (supérieures à 1800 m ²) en UD	1,18 ha	12 à 16	-
Dents creuses (inférieures à 1800 m ²) en UD	1,02 ha	9 à 13	-
Dent creuse > 1800 m ² avec OAP en UD	0,38 ha	16	8
TOTAL	7,82 ha	186 à 204 logements	44 LLS

La densité globale moyenne attendue sur les tènements de plus de 1800 m² disponibles est de 26 à 28 logements par hectare (177 à 191 logements sur 6,8 ha).

Au global, en réajustant le nombre de logements attendus (diminution sur les secteurs AUo1 et AUo2 et augmentation sur un secteur de la zone UD et sur les zones AUf) les objectifs fixés en matière de densité moyenne dans le PADD (26 logements / ha en moyenne dans les zones de constructions nouvelles de plus de 1800 m²) restent respectés.

L'incidence de ces évolutions est donc neutre en termes de consommation foncière.

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER représentait moins de 200 m² dans une zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.

6.2 Sur l'agriculture

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles et ne modifient que la répartition des logements attendus. Il n'y a aucune évolution du zonage du PLU : **aucune incidence.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, aucune parcelle agricole n'étant concernée.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER était situé en zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

6.3 Sur les milieux naturels

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles et ne modifient que la répartition des logements attendus. Il n'y a aucune évolution du zonage du PLU. **Pas d'incidence sur les milieux naturels**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence.**

- Suppression de l'ER 2 : cet ER était situé en zone urbaine constructible. **Aucune incidence.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les milieux naturels.

6.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification sur les eaux superficielles et souterraines ;

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

6.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. Au global, en réajustant le nombre de logements attendus et leur répartition (diminution sur les secteurs AUo1 et AUo2 et augmentation sur un secteur de la zone UD (très proche d'un arrêt de bus) et les zones AUf dans une moindre mesure), l'objectif en matière de densité du PADD est respecté. **Incidence neutre.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER avait pour vocation la création d'une liaison piétonne directe entre un secteur de lotissement et le parking de la salle des fêtes. Cette suppression entraînera l'impossibilité de réaliser cette liaison et ne permettra donc pas de réduire la distance à parcourir entre ce lotissement et le parking pour les piétons. **Incidence faible à l'échelle de la commune.**

- Ajustements du règlement concernant la hauteur des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification aura donc plutôt une incidence positive sur l'urbanisme, une incidence faible sur les déplacements et sera sans incidence sur les risques et nuisances.

6.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Les points concernés par la modification n'entraînent directement ou indirectement aucune modification notable sur le patrimoine paysager et bâti. On peut noter que l'augmentation de 10 à 12 m de la hauteur maximale à l'égout autorisée dans les secteurs AUo1 et AUo2 pour permettre du R+2+attique, reste cohérente avec les constructions déjà présentes dans les zones voisines (UDs et UJ notamment).

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

6.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

- Modification des OAP et du nombre de logements attendus pour les secteurs AUo1 et AUo2 et ajout d'OAP sur un secteur en UD et sur les zones AUf : ces modifications concernent des secteurs déjà constructibles. L'OAP instaurée sur le secteur UD concerne un secteur très proche d'un arrêt de bus. **Incidence neutre.**

- Adaptation du règlement de la zone UJ : **aucune incidence**, étant donné qu'il s'agit simplement de prendre en compte le besoin de surface de stockage extérieur des entreprises.

- Suppression de l'ER 2 : cet ER avait pour vocation la création d'une liaison piétonne directe entre un secteur de lotissement et le parking de la salle des fêtes. Cette suppression entraînera l'impossibilité de réaliser cette liaison et

ne permettra donc pas de réduire la distance à parcourir entre ce lotissement et le parking pour les piétons.
Incidence très faible à l'échelle de la commune.

- Ajustements du règlement concernant la hauteur maximale des annexes en zone A, l'aspect extérieur des constructions et l'application de la hauteur à l'égout : **aucune incidence.**

Le projet de modification aura donc une incidence très faible à neutre sur l'air, le climat et l'énergie.

7 LES PIÈCES MODIFIÉES

7.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'OAP n°1 : Secteur Chambard (zones AUo1 et AUo2), est modifiée. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes. Des OAP n°4 (pour un secteur de la zone UD) et n°5 (zones AUf) sont instaurées et seront à ajouter aux OAP actuelles.

Règlement écrit : le règlement des zones **UA, UD, UJ, UL, AUo, A et N** est modifié. Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

7.2 Pièce graphique modifiée

Le **règlement graphique** modifié compose le volet n° 4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au règlement graphique actuel.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
MOURS
ST-EUSÈBE
26540

Prescription : 16 décembre 2015
Arrêt : 19 décembre 2017
Approbation : **4 septembre 2018**

1. Rapport de Présentation



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.16.105
Sept.
2018

SOMMAIRE

Première partie : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC.....	5
A. DEMOGRAPHIE	6
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	11
C. HABITAT ET URBANISATION.....	17
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS.....	27
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	29
A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE	30
B. RISQUES NATURELS.....	32
C. RISQUES TECHNOLOGIQUES	35
D. RESSOURCE EN EAU	36
E. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS.....	39
F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE.....	44
G. PAYSAGE	47
H. MILIEUX NATURELS.....	53
CHAPITRE TROISIEME - SYNTHESE DES ENJEUX	61

Deuxième partie : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	64
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT ...	70
C. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	84

Troisième partie : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	86
B. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX	89
C. RESSOURCES NATURELLES	90
D. RISQUES.....	92
E. PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE.....	93

TABLE DES MATIERES

Première partie : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE & ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	2
CHAPITRE PREMIER - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	5
A. DEMOGRAPHIE	6
1. POPULATION	6
1.1. Évolution	6
1.2. Age de la population	7
1.3. Les Ménages	8
2. POPULATION ACTIVE	9
2.1. Évolution de la population active	9
2.2. Catégories socioprofessionnelles des actifs	9
2.3. Migrations journalières	10
3. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	10
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	11
1. L'AGRICULTURE	11
1.1. Les exploitations	11
1.2. Les moyens de production	13
1.3. Perspectives d'évolution des exploitations	14
2. ACTIVITES NON AGRICOLES	14
2.1. Commerces et Services	14
2.2. Artisanat et industrie	15
2.3. Carrière	15
2.4. Les Emplois	16
3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ECONOMIQUE	16
C. HABITAT ET URBANISATION	17
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	17
2. UTILISATION DE L'ESPACE ENTRE 2008 ET 2016	19
3. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS	22
4. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER	23
4.1. Évolution des logements	23
4.2. Typologie des logements	24
4.3. Logement Social	25
4.4. Hébergements spécialisés	25
4.5. Rythme de la construction pour l'habitat	25
5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ET BESOINS EN HABITAT	26
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	27
1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS	27
2. EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	27
3. VIE ASSOCIATIVE	27
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	29
A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE	30
1. TOPOGRAPHIQUE	30
2. HYDROLOGIE	30
3. GEOLOGIE	31
B. RISQUES NATURELS	32
1. INONDATION	32
2. MOUVEMENTS DE TERRAIN	33
3. SISMICITE	34
4. FEU DE FORETS	34
C. RISQUES TECHNOLOGIQUES	35
D. RESSOURCE EN EAU	36
1. EAU POTABLE	36
2. ASSAINISSEMENT	36
3. DOCUMENTS DE PLANIFICATION	37
3.1. SDAGE Rhône-Méditerranée	37
3.2. S.A.G.E.	38
3.3. Contrat de rivières	38

E. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS.....	39
1. INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES.....	39
2. TRANSPORTS EN COMMUN.....	39
3. STATIONNEMENTS.....	41
4. MODES ACTIFS.....	42
5. GESTION DES DECHETS.....	43
6. RESEAUX NUMERIQUES ET TELEPHONIQUES.....	43
F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE.....	44
1. PATRIMOINE BATI.....	44
2. ESPACES PUBLICS.....	46
3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	46
G. PAYSAGE.....	47
1. CONTEXTE REGIONAL.....	47
2. LES GRANDES CARACTERISQUES PAYSAGERES.....	47
2.1. Mours-st-Eusèbe se caractérise et se perçoit de par ses routes.....	47
2.2. Eléments d'importance et structurants du paysage.....	50
H. MILIEUX NATURELS.....	53
1. CONTEXTE LOCAL.....	53
2. SENSIBILITES PATRIMONIALES.....	53
2.1. Protections réglementaires : APPB et réserve naturelle.....	53
2.2. Engagements internationaux : sites Natura 2000.....	53
2.3. Zonages d'inventaires.....	53
3. FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES - TRAME VERTE ET BLEUE.....	56
SYNTHESE DES ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS.....	60
CHAPITRE TROISIEME - SYNTHESE DES ENJEUX.....	61

Deuxième partie : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	64
1. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'URBANISME - HABITAT.....	64
2. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'ECONOMIE - COMMERCE - TOURISME.....	66
3. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS - DEPLACEMENTS - LOISIRS - COMMUNICATIONS NUMRIQUES.....	67
4. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PAYSAGE- PATRIMOINE - CADRE DE VIE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	68
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT.....	70
1. LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	70
1.1. Zones urbaines.....	70
1.2. Zones à urbaniser.....	73
1.3. La Zone Agricole A.....	74
1.4. La zone Naturelle N.....	75
1.5. Les changements de destination en zone A.....	76
2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION.....	79
3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	81
C. INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	84

Troisième partie : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS.....	86
1. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE.....	86
2. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS.....	87
B. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX.....	89
1. AIR.....	89
2. EAU.....	89
3. DECHETS.....	89
C. RESSOURCES NATURELLES.....	90
1. L'ESPACE.....	90
2. L'EAU.....	91
D. RISQUES.....	92
E. PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE.....	93

1^{ère} Partie

**DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE
&
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

A - PRESENTATION GEOGRAPHIQUE

MOURS-ST-EUSÈBE est une commune péri-urbaine de 3000 habitants, située au Nord de Romans-sur-Isère, dont elle est limitrophe. Son territoire est à cheval sur la plaine de l'Isère au Sud, et les collines drômoises au Nord.

Le village d'origine, de taille très réduite, faisait partie de la commune de Peyrins et s'était constitué au carrefour de deux axes routiers :

- Un axe nord-sud entre Romans et Beaurepaire, qui constitue maintenant un itinéraire bis à la vallée du Rhône (RD538),
- Un axe est-ouest, moins fréquenté, qui relie le chapelet de villages au pied des collines entre la route de St Donat à l'ouest et Génissieux et Châtillon-St-Jean à l'est (RD608).

La commune de Mours-St-Eusèbe a été détachée de Peyrins en 1880. Depuis quelques décennies, elle a connu un développement important lié à sa proximité avec Romans : l'urbanisation a rejoint celle de Romans au sud et s'est également étendue sur les coteaux au Nord. Une importante zone d'activités artisanales est implantée au sud-ouest.

Le territoire communal occupe 527 ha, il est limité par les communes de :

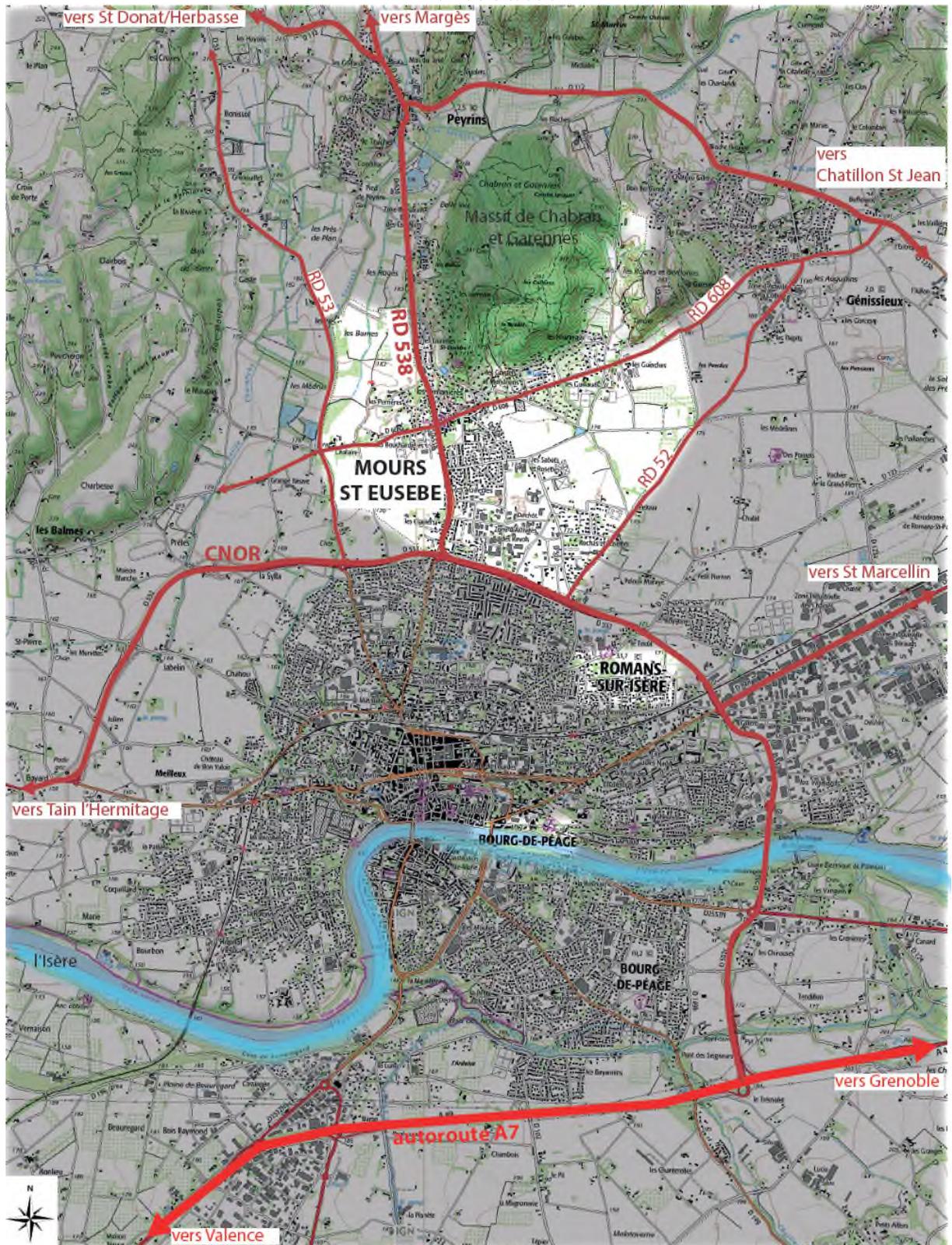
- Romans-sur-Isère au Sud,
- Peyrins au Nord,
- Génissieux à l'Est.

B - ORGANISATION ET ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

La commune est bien desservie par un réseau de voies départementales et communales et elle est proche de

- Romans-sur-Isère, avec la gare SNCF à 3 Km et ses zones de commerces et d'activités.
- l'autoroute A49 entre Grenoble et Valence, dont l'échangeur le plus proche est à 5,5 Km.
- la gare TGV de Valence Sud Rhône-Alpes à 14 Km.

Plan de situation



C - LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

MOURS-ST-EUSÈBE appartient à la **Communauté d'agglomération Valence Romans Agglomération**, qui compte 56 communes. Antérieurement, MOURS-ST-EUSÈBE faisait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Romans.

Par le biais de la communauté d'agglomération, elle adhère à :

- « **Valence-Romans Déplacements** » : ce syndicat créé en 2010 couvre maintenant un périmètre de 69 communes. Ce syndicat est devenu la nouvelle autorité organisatrice des déplacements urbains ;

Elle adhère en outre aux autres structures intercommunales suivantes :

- le Syndicat Départemental de l'Énergie de la Drôme pour l'électrification.
- Le Syndicat d'Irrigation Drômois.

La commune, comme l'ensemble de la communauté d'agglomération est comprise dans le périmètre du « **SCoT du Grand Rovaltain** », Schéma de cohérence territoriale approuvé le 25/10/2016.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

La compatibilité s'entend au sens où le PLU ne contredit pas ou ne remet pas en cause les orientations et objectifs du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT. La commune doit ainsi s'approprier les enjeux portés dans le SCoT et les traduire dans ses différents documents

**CHAPITRE PREMIER -
EXPOSE DU DIAGNOSTIC**

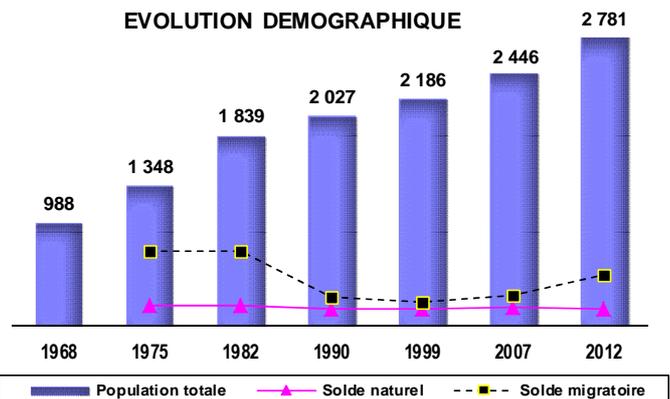
A. DEMOGRAPHIE

(Source : INSEE)

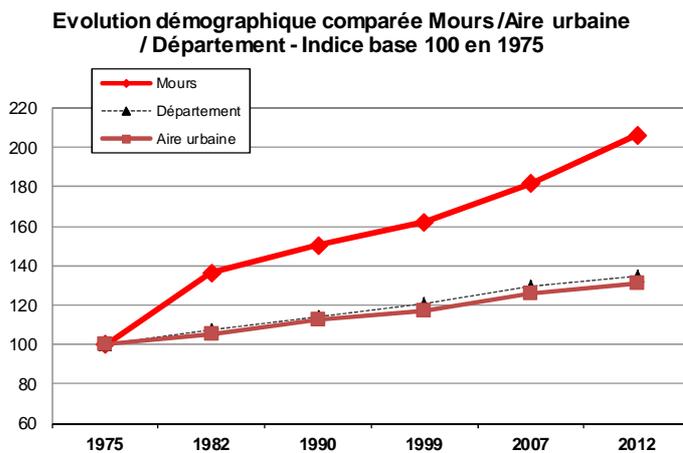
1. POPULATION

1.1. ÉVOLUTION

Une croissance démographique soutenue, particulièrement depuis 1990 : la population a augmenté de + 33% en 14 ans avec 722 habitants supplémentaires depuis 1990 (51 habitants supplémentaires chaque année en moyenne).



Population municipale 2014 : 3.007 habitants.



Un niveau de croissance supérieur à celui de l'aire urbaine de Romans (28 communes) et du département.

– Evolution du taux de croissance annuel moyen :

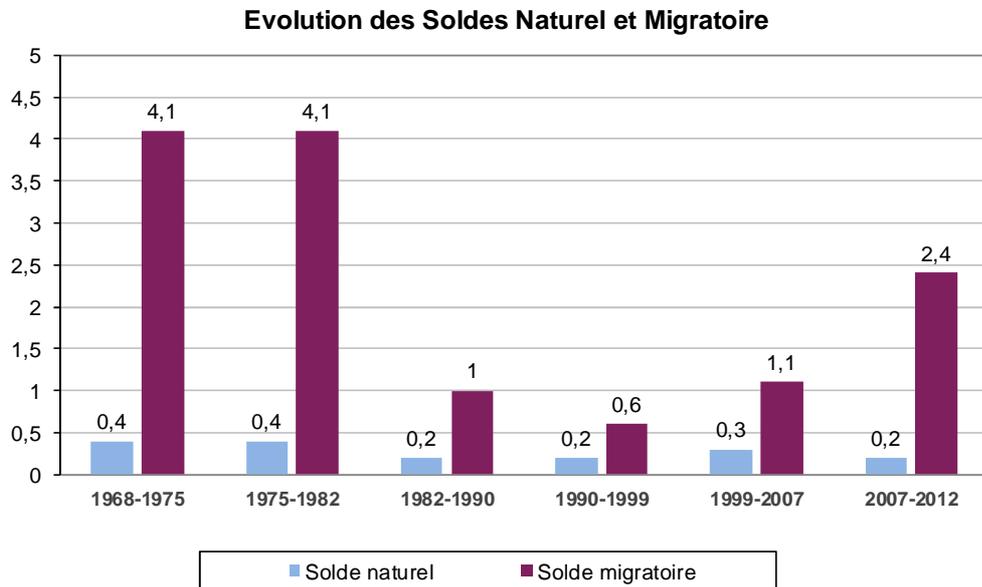
1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2007-2012
4,6 %	4,5 %	1,2 %	0,8 %	1,4 %	2,6 %

En moyenne, le taux de croissance annuel s'élève à :

- +2,1 % par an sur la période 1999-2013 (14 ans)
- +2,4 % par an sur la période 1968-2013 (45 ans)

– Evolution du solde naturel et du solde migratoire

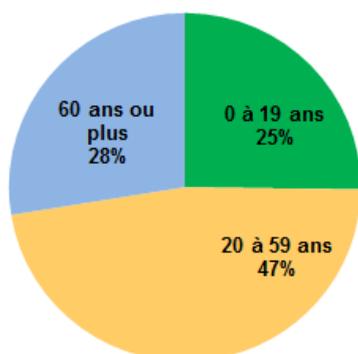
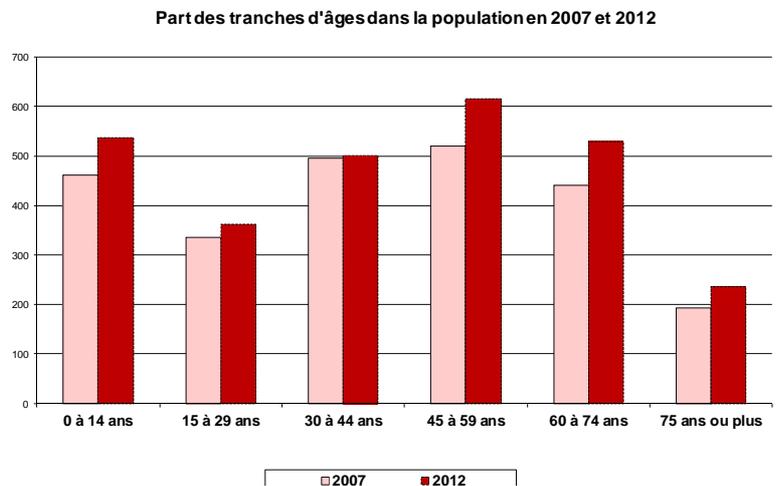
L'évolution de la population résulte essentiellement de l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal. Le solde naturel est positif, mais reste limité.



1.2. ÂGE DE LA POPULATION

– Répartition par tranches d'âges

Depuis 2007 : vieillissement de la population, avec notamment une augmentation notable de la part des plus de 60 ans.

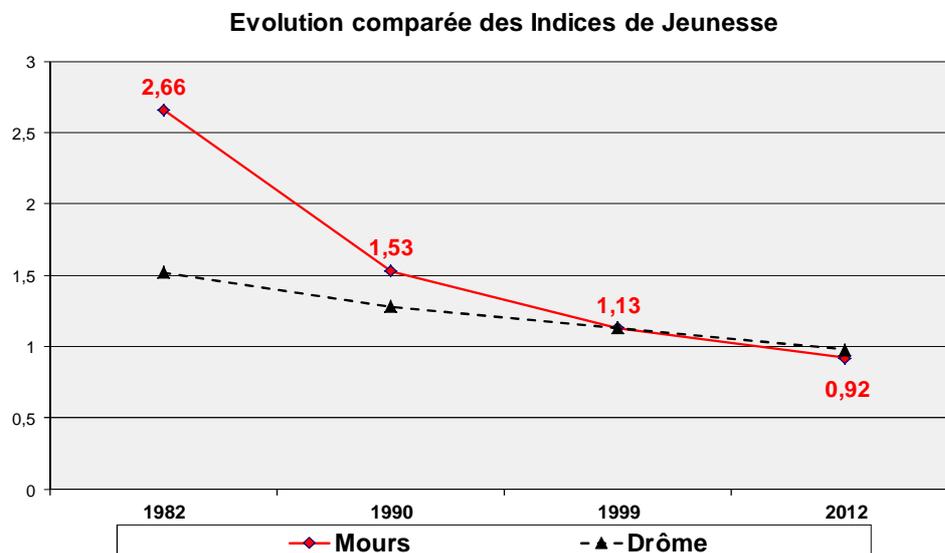


En 2012 : 28% de la population a plus de 60 ans

25% de la population a moins de 20 ans

– Evolution de l'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse, qui représente la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans, reflète le vieillissement de la population, avec une population qui est devenue plus âgée qu'à l'échelle du département de la Drôme :



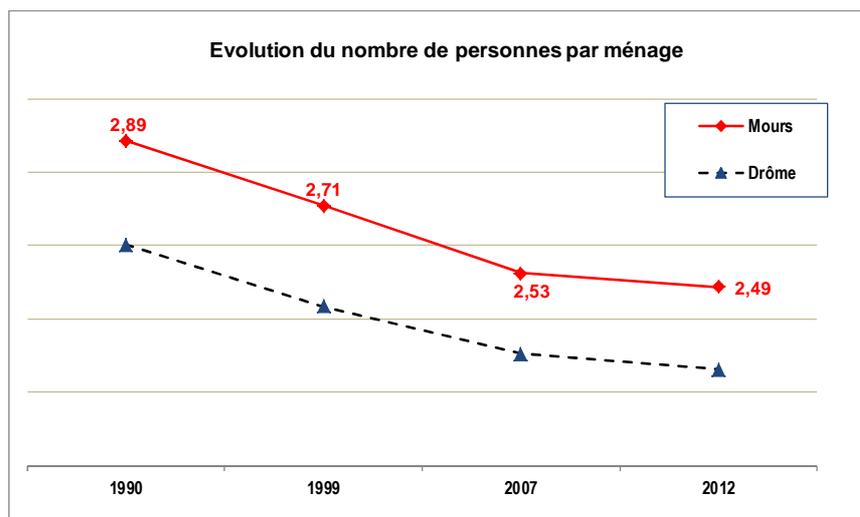
L'indice de jeunesse est devenu inférieur à 1 à MOURS-ST-EUSÈBE.

1.3. LES MENAGES

– Évolution de la taille moyenne des ménages entre 1999 et 2012

La tendance générale à la diminution de la taille des ménages est également constatée à MOURS-ST-EUSÈBE.

> Le nombre moyen de personnes par ménage est de **2,49** en 2012, contre 2,89 en 1990.

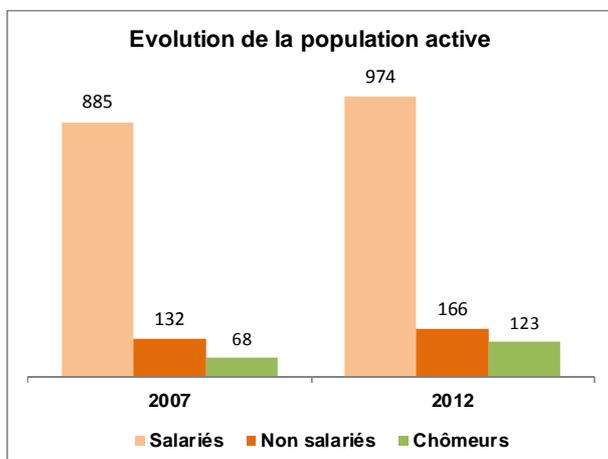


Cette diminution du nombre de personnes par ménage augmente mécaniquement les besoins en logements : entre 1999 et 2012, 91 logements nouveaux ont été nécessaires uniquement pour faire face à la diminution du nombre de personnes par ménage (soit 7 logements par an en moyenne).

2. POPULATION ACTIVE

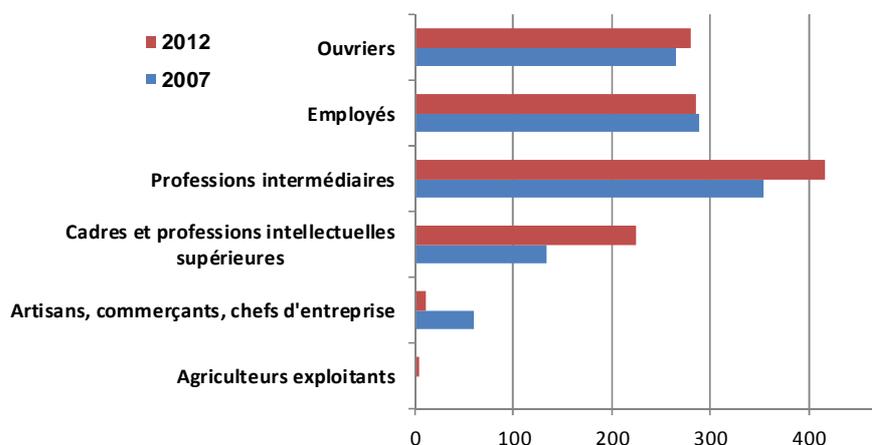
2.1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

Évolution 1999 – 2012 : la population active a augmenté un peu plus (+16%) que la population totale (+14%).



La part des salariés reste prépondérante dans la population active : ils représentent 77% de la population active en 2012.

2.2. CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES DES ACTIFS



On note une proportion élevée de professions intermédiaires et de cadres et professions supérieures.

– Niveau de revenu des ménages en 2011

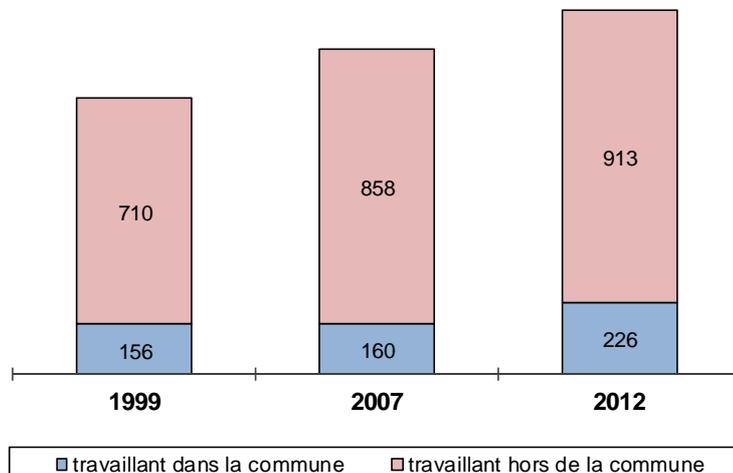
Un niveau de revenu des ménages très supérieur à la moyenne départementale.

	MOURS	Drôme
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	21 533 €	18 930 €
Part de ménages fiscaux imposables	72,1 %	60,2 %

2.3. MIGRATIONS JOURNALIÈRES

– Évolution de 1999 à 2012

Migrations journalières : évolution 1999 - 2012



En 2012, **80 % des actifs habitant à MOURS-ST-EUSÈBE travaillent à l'extérieur de la commune.**

3. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

La commune a connu une explosion démographique dans les années 1970 à 1980, puis une phase de croissance plus modérée, avant de retrouver une phase de forte croissance depuis le milieu des années 2000.

A l'échelle de l'agglomération, on observe un fort déséquilibre entre la stagnation démographique du pôle urbain romanais et les communes péri-urbaines qui connaissent globalement un fort développement.

Le SCOT du Grand Rovaltain et le projet de PLH de l'agglomération ont tous les deux pointé l'enjeu de freiner la forte périurbanisation observée en première couronne romanais, pour rapprocher les résidents des lieux de services et d'emplois.

La commune, qui bénéficie d'un cadre encore rural, de la proximité de Romans, tout en disposant de commerces de proximité variés, est potentiellement très attractive.

Cependant, la volonté communale de maîtriser la croissance démographique, d'une part, et d'autre part les orientations du SCOT Grand Rovaltain allant dans le sens d'une maîtrise de la périurbanisation, font que les perspectives démographiques envisagées pour l'élaboration du PLU seront à maîtriser par rapport aux tendances récentes.

B. ACTIVITES ECONOMIQUES

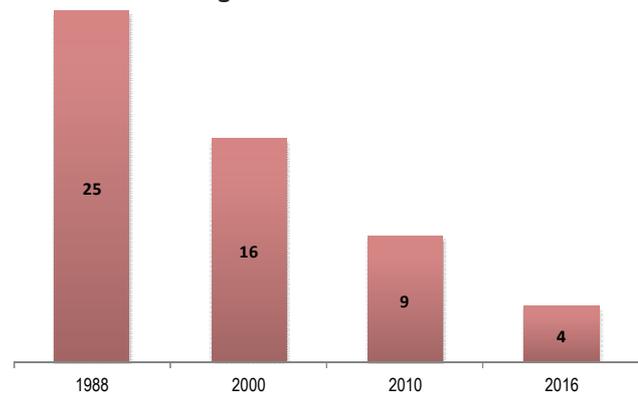
1. L'AGRICULTURE

L'agriculture est un élément important du territoire communal, autant au plan de l'aménagement de l'espace et du paysage, qu'en termes d'économie locale, même si le nombre d'exploitations siégeant sur la commune est aujourd'hui réduit.

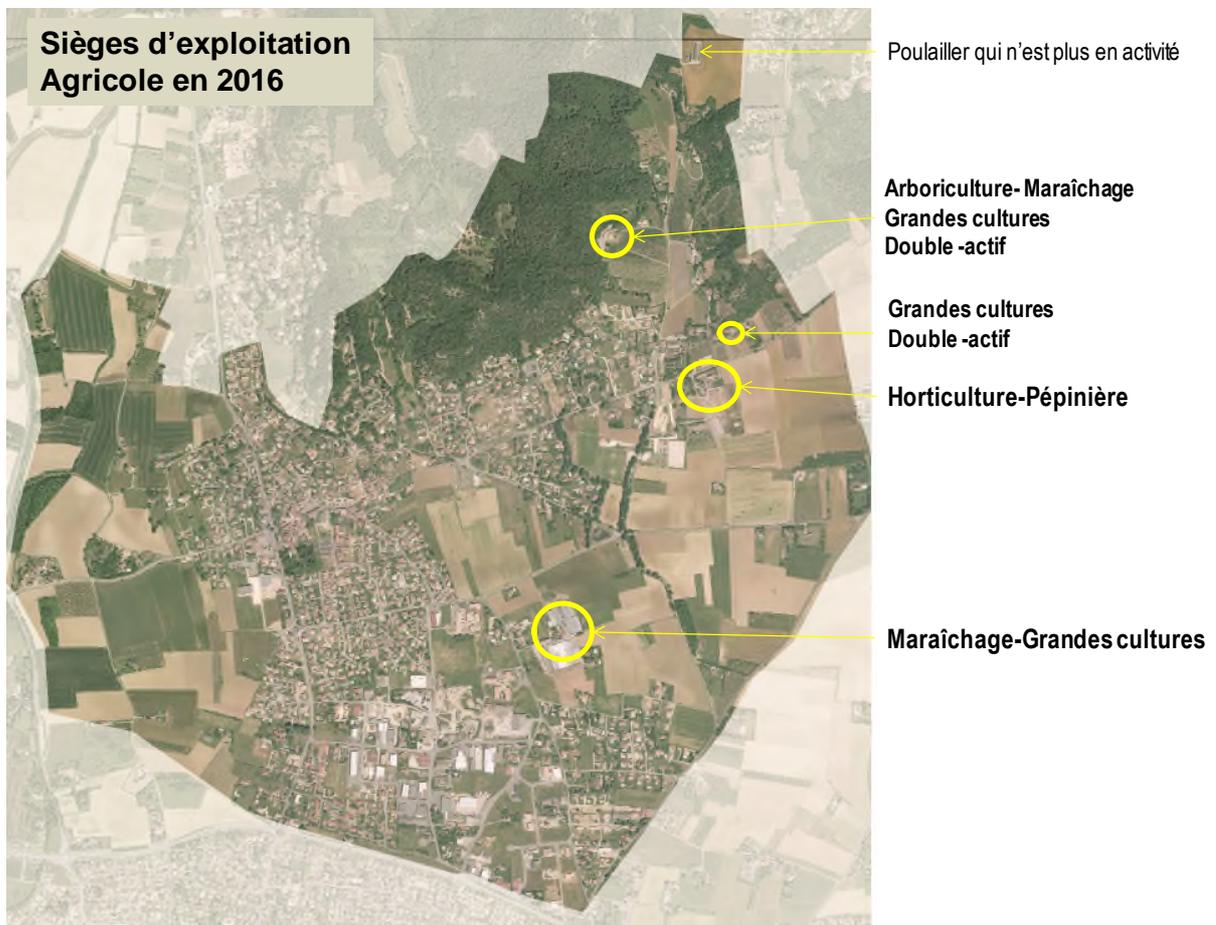
1.1. LES EXPLOITATIONS

▪ Évolution du nombre d'exploitations

En 2016, seulement 4 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune, dont 2 double-actifs.



▪ Orientation technico-économique et localisation des exploitations de la commune :



Les deux principales exploitations emploient du personnel permanent et saisonnier.

En outre, des exploitants ayant leur siège en dehors de la commune, cultivent des terres à MOURS-ST-EUSÈBE, dont deux (basés à Margès et Génissieux) exploitent des surfaces significatives.

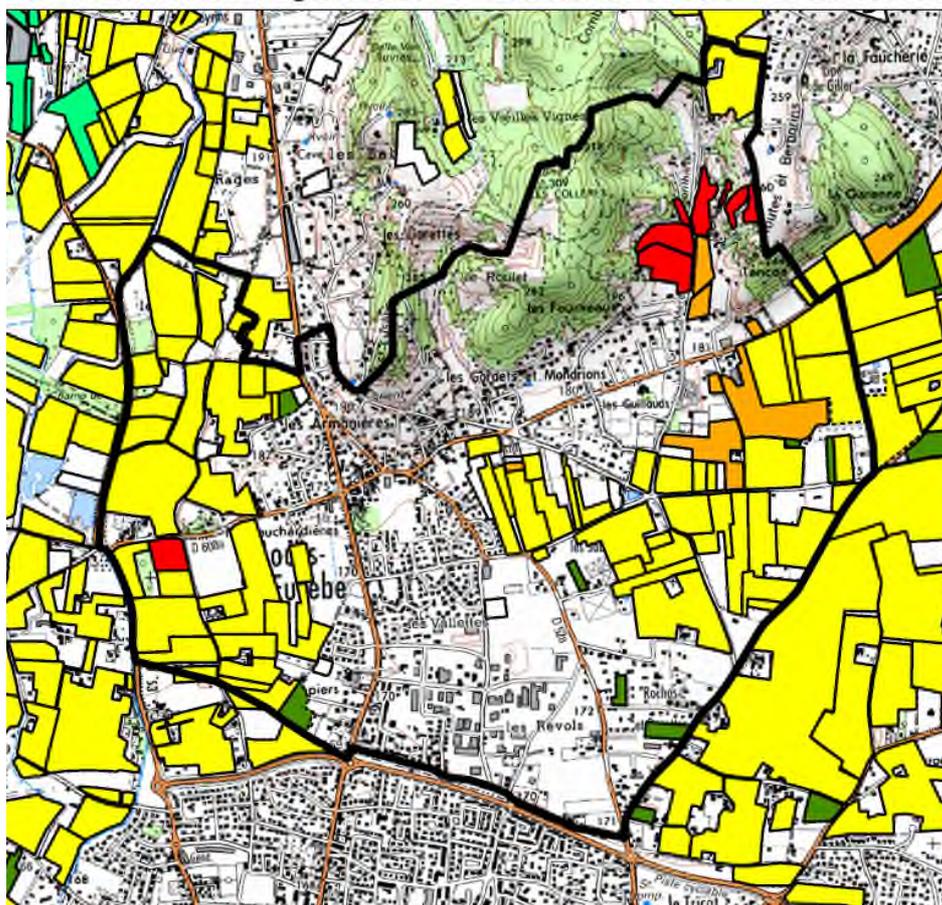
▪ L'occupation des sols

Données issues des déclarations de surface 2014 au titre de la Politique Agricole Commune Européenne :

En 2014, 22 exploitations ont déclaré des surfaces sur la commune représentant 157 ha au total (soit 30% du territoire communal), répartis de la manière suivante :

- 124 ha de grandes cultures (79%)
- 11 ha d'arboriculture (7%)
- 10 ha de légumes (6%)

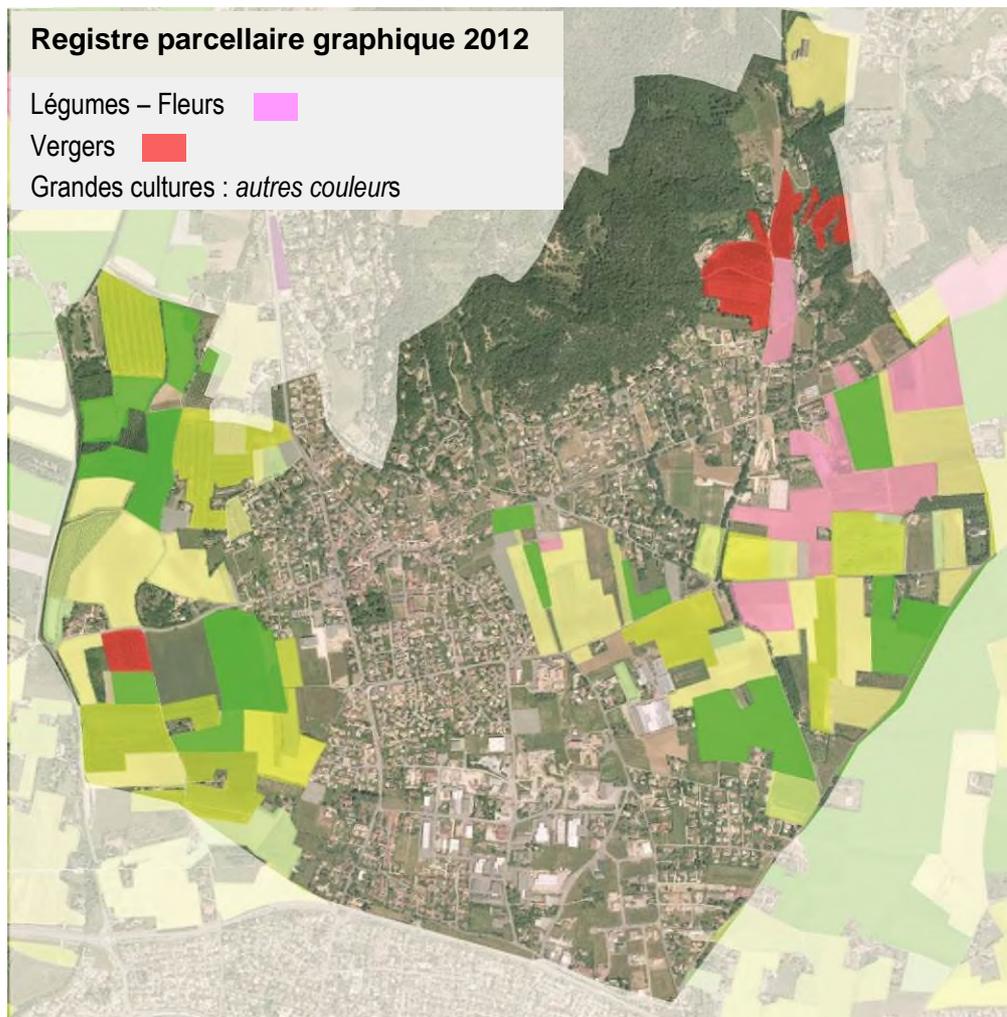
Déclarations PAC végétales 2014 - Commune de : Mours-Saint-Eusèbe



Source : DDT 26

Culture dominante :	Surface gelée	Légumes et fruits de plein champ	PPAM	Surface en herbe	Autre
Arboriculture	Grande culture	Maraîchage	Semence	Vigne	

Les surfaces déclarées en 2014 ont peu évolué par rapport à celles déclarées en 2012, en dehors de quelques secteurs situés en zone constructible et qui ont été urbanisés entretemps.



1.2. LES MOYENS DE PRODUCTION

▪ **Les terres agricoles**

La commune bénéficie de terres agricoles de bonne qualité puisqu'il s'agit pour l'essentiel de terrains alluvionnaires facilement mécanisables dont la plupart sont irrigables. Dans la combe des Gontards au nord-est, les unités agricoles sont plus morcelées et peuvent être pentues et accueillent plutôt des vergers.

▪ **Aires d'appellations**

→ La commune est concernée par les AOC¹ « Picodon » et « Noix de Grenoble ».

→ Plusieurs IGP² sont également à signaler, dont l'IGP « Volailles de la Drôme ».

Aucun producteur ne revendique l'une de ces appellations sur la commune.

▪ **Irrigation**

Un réseau collectif d'irrigation, maintenant géré par le Syndicat d'irrigation drômois, ainsi que des forages ou pompes privés permettent l'irrigation de la plupart des terres agricoles.

¹ AOC : Appellation d'origine contrôlée

² IGP : Indication géographique protégée

1.3. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES EXPLOITATIONS

La question du devenir de l'exploitation la plus au sud (maraîchage et grandes cultures), est posée : le chef d'exploitation étant proche de l'âge de la retraite (moins de 2 ans) sans perspective de reprise. Cette exploitation est actuellement en vente.

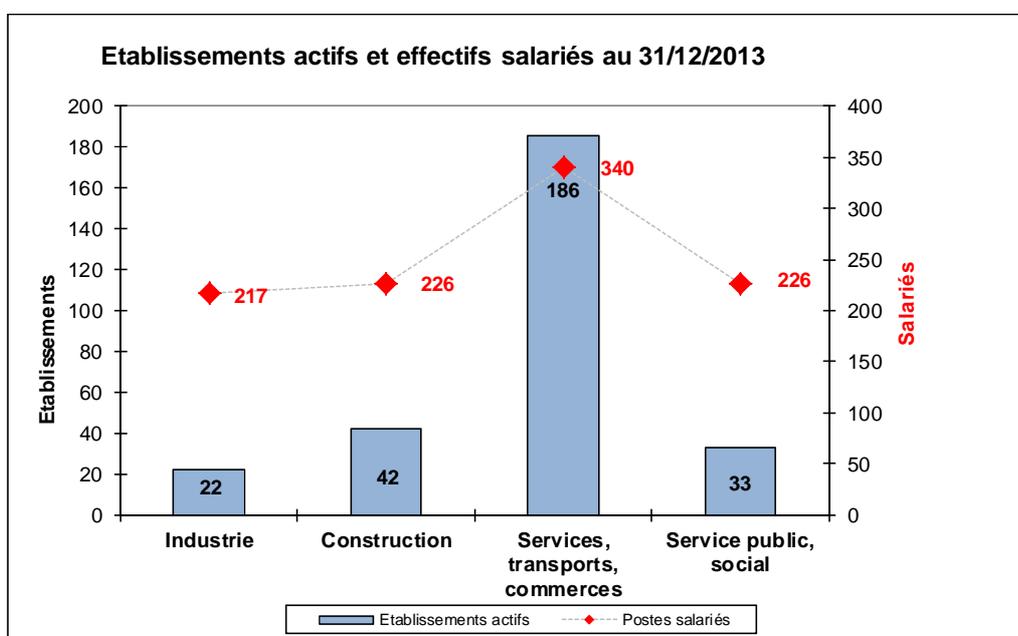
L'autre principale exploitation (horticulteur – pépiniériste) est a priori pérenne pour les 10 ans à venir.

L'exploitation arboriculture-maraîchage et grandes cultures, conduite par un double-actif est a priori également pérenne.

L'exploitation de grande culture conduite par une double-active est de petite taille et sa pérennité à 10 ans n'est pas assurée.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES

Hors agriculture, l'INSEE recensait 283 établissements actifs sur la commune au 31/12/2013, générant 1.209 emplois salariés.



2.1. COMMERCES ET SERVICES

Les commerces et services de proximité sont relativement regroupés sur 2 pôles principaux :

- dans le centre village : boulangerie-pâtisserie ; bar-tabac ; restaurants ; coiffeur, fleuriste.
- dans la zone commerciale de Champs Marchands : supérette ; fleuriste ; esthétique ; bar.

Mais une certaine dispersion est également observée sur les dernières années avec :

- Avenue Dauphiné provence : pharmacie – optique
- Le long du contournement de Romans, au sud de la ZA des Revols, quelques services sont également présents : banque, cycles, toiletteur canin.

La commune dispose d'un EHPAD récent de 80 places (résidence Beausoleil).

2.2. ARTISANAT ET INDUSTRIE

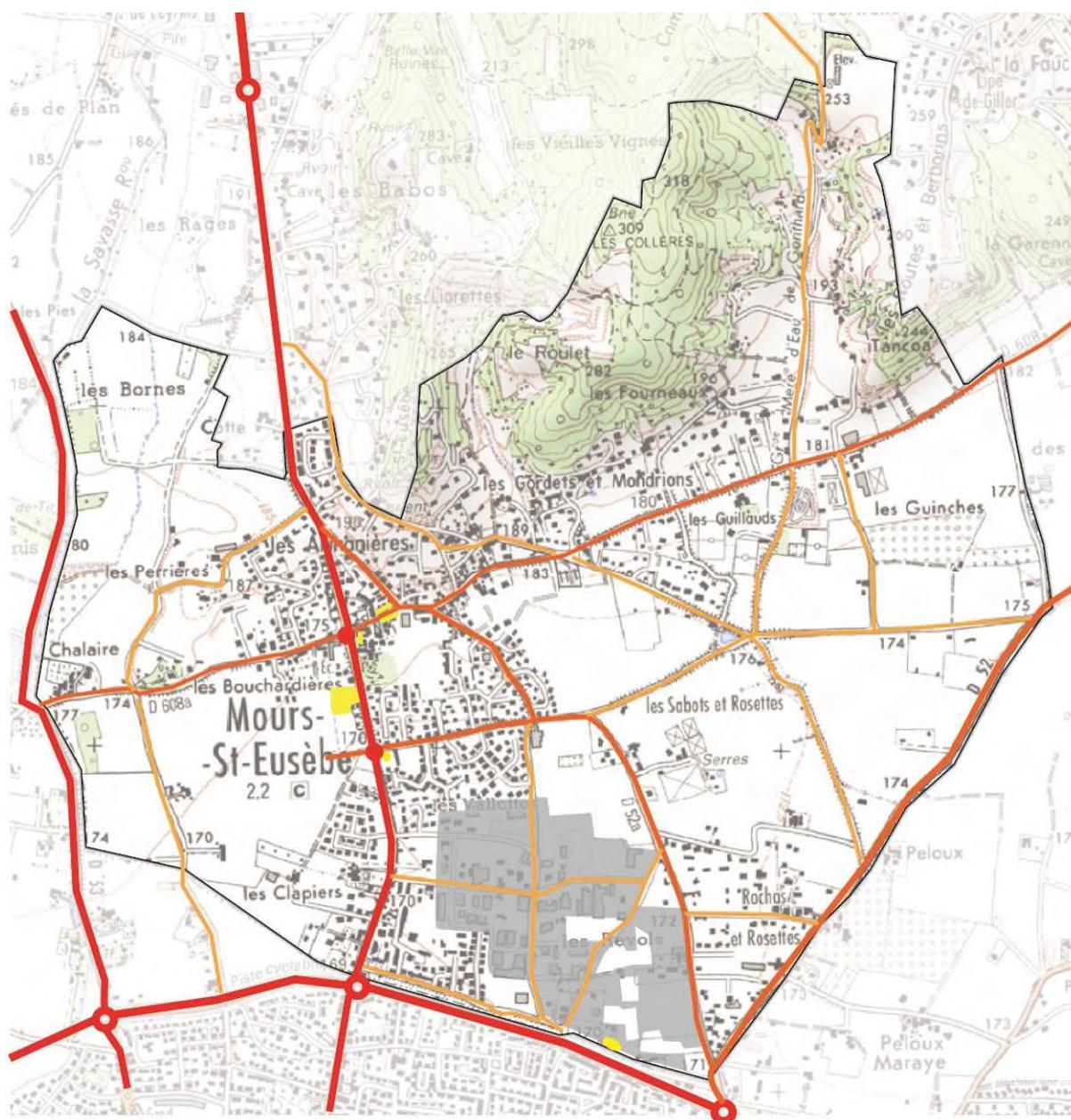
La zone intercommunale d'activités artisanales des Revols accueille 70 à 80 entreprises artisanales, de commerce de gros ou industrielles pour l'essentiel, ainsi qu'un cabinet vétérinaire.

Cette zone dispose encore de terrains viabilisés disponibles.

2.3. CARRIERE

Il n'y a pas de carrière en exploitation sur la commune.

Illustration : Localisation des activités économiques (hors agriculture) :

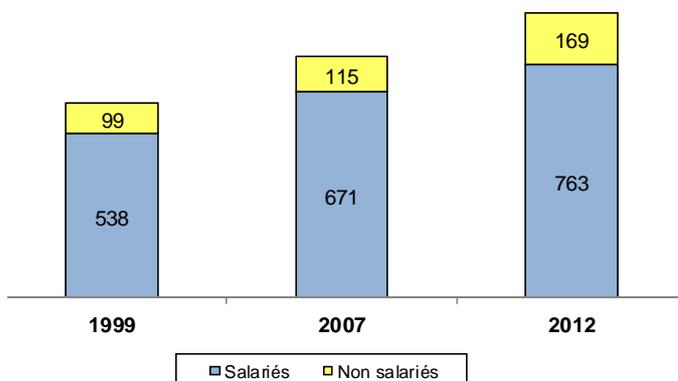


Zone d'activités

Commerces et services

2.4. LES EMPLOIS

Evolution des emplois dans la commune



En 2012, l'INSEE dénombre 932 emplois sur la commune dont 82 % d'emplois salariés.

Le nombre d'emplois dans la commune (932) n'est donc que peu largement inférieur au nombre d'actifs (1140) y résidant, avec un ratio de 81,8 emplois pour 100 actifs.

En 2012, sur les 932 emplois de la commune, 24% (226) étaient occupés par un habitant de MOURS.

3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION ECONOMIQUE

Le développement économique relève de la compétence de la communauté d'agglomération. A plus grande échelle, les grandes orientations en matière économique et commerciale sont déclinées dans le SCOT.

La zone d'activités intercommunale des Revols dispose encore de terrains disponibles et son extension n'est pas prévue. Cependant les règles d'implantation des constructions du PLU actuel freinent sa densification et une utilisation optimale des surfaces.

Le développement économique envisagé passera donc par l'optimisation de la zone d'activités, la possibilité d'implantations économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain et la préservation des activités agricoles.

C. HABITAT ET URBANISATION

1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de MOURS-ST-EUSÈBE a été créée en 1880, à partir d'une section de la commune de Peyrins.

Le village protégé du vent du nord par les collines est alors limité au carrefour autour de l'église et à quelques bâtisses le long de la route vers Génissieux. À l'époque, la route de Beaurepaire n'a pas encore son tracé rectiligne.



Le village de Mours en 1819.

Plan du cadastre Napoléonien.

En dehors du village, il faut mentionner les domaines de Chalaire (dont la maison forte date sans doute du XIe) et des Bouchardières, sur leur promontoire respectif, qui dominent la plaine de la Savasse.

Le reste de l'urbanisation est constitué de fermes et domaines agricoles et de petits hameaux (les Fourneaux).

C'est à partir des années 1960 que le développement urbain « explose » et le tissu urbain, jusque-là cohérent, croit sous formes d'opérations isolées qui se juxtaposent les unes aux autres sans organisation d'ensemble.

Photo aérienne 1972

Implantation de lotissements isolés dans la plaine

Plaine agricole cultivée avec un petit parcellaire

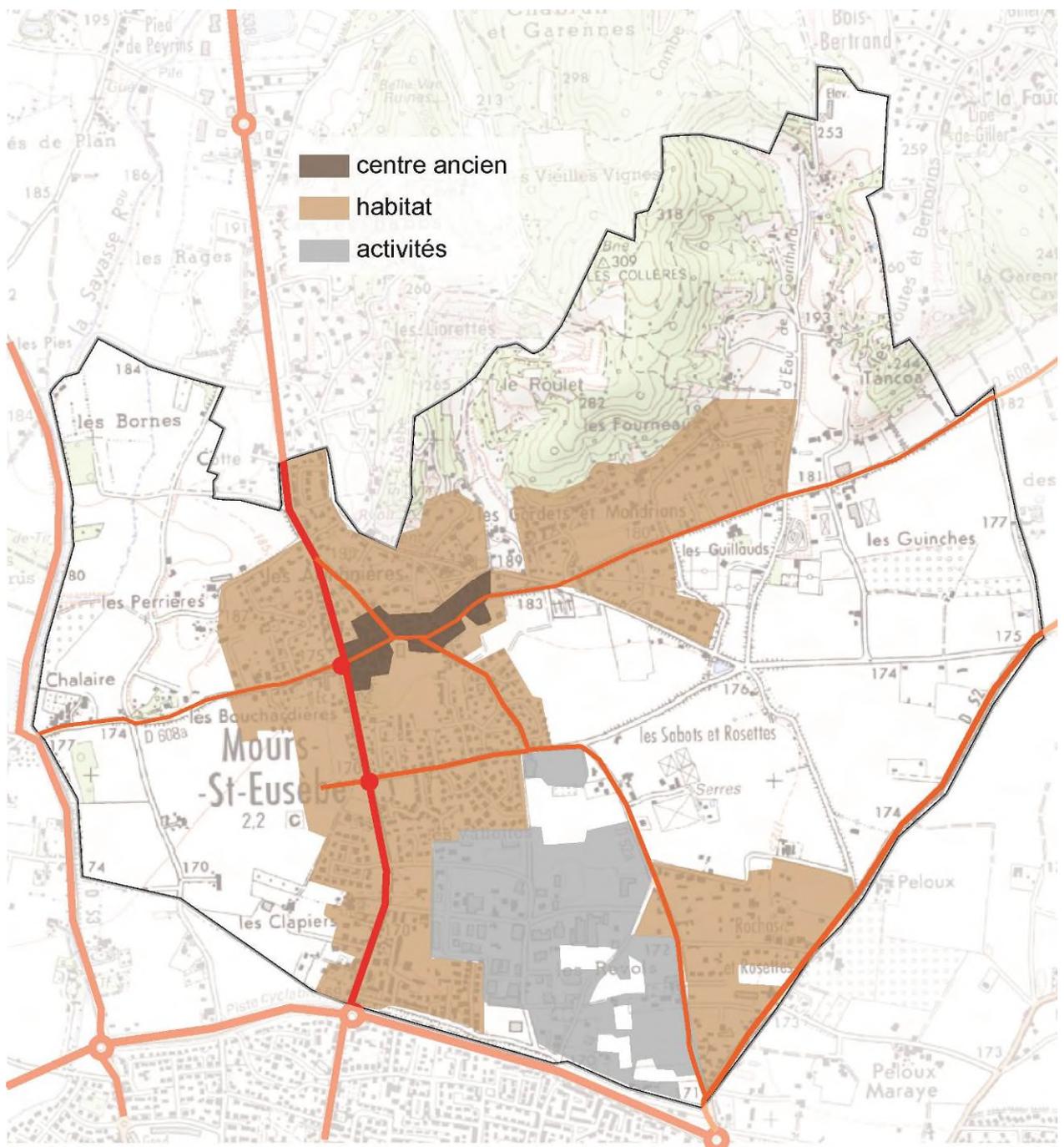
Coteaux peu boisés car occupés par des vignes et pâtures

Photo aérienne 1993

Urbanisation toujours peu organisée vers le sud et développement de la ZA des Revols, induite par le contournement de Romans

Plaine agricole réduite et remembrée (parcellaire plus large)

Urbanisation des pentes sud des coteaux et boisement progressif du reste des collines.

Illustration : l'urbanisation en 2016

L'axe nord-sud est maintenant totalement urbanisé, ainsi que le secteur bordant le contournement de Romans.

2. UTILISATION DE L'ESPACE ENTRE 2008 ET 2016

Bilan des surfaces urbanisées ou en cours d'urbanisation :

- **pour l'habitat**

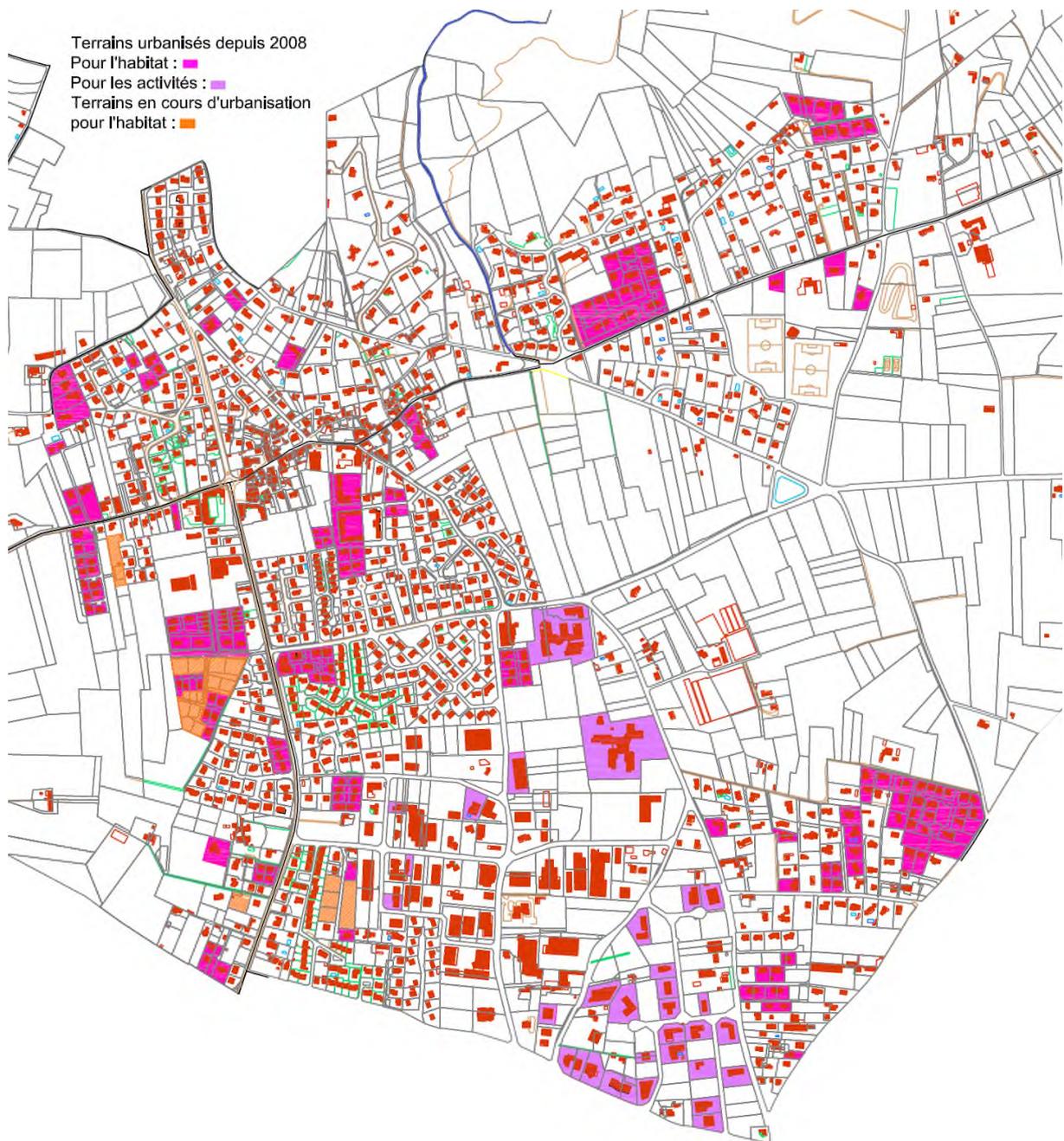
Secteur	Surface urbanisée	Logements individuels	Log. Ind. Groupés	Log. Collectifs	Total logements	Densité moyenne
Les Fourneaux	9800	9			9	9,2
Les Guillauds	4500	3			3	6,7
Les Mandrions	22800	19			19	8,3
Est du centre village	19100	14	2	31	47	24,6
Nord du centre village	4400	3			3	6,8
Nord-Ouest du centre	15300	10			10	6,5
Bouchardières	7800	14			14	17,9
Champ Marchand	19100	12	13	42	67	35,1
Suite Champ Marchand	8900	7	6	20	33	37,1
Sud : Valettes – Clapier	23000	35		10	45	19,6
Les Chambards	6500	7		18	25	38,5
Rochas et Rosette	41700	47			47	11,3
TOTAL	188700 m²	182	21	121	324	17,2 log/ha

18,8 ha ont donc été urbanisés (ou sont en cours d'urbanisation) pour la réalisation de 324 logements se répartissant comme suit : 37 % de collectifs, 6 % d'individuels groupés et 56% d'individuel.

Sur les 324 logements réalisés ou en cours, 66 sont des logements sociaux, soit 20%.

- **pour les activités et équipements :**

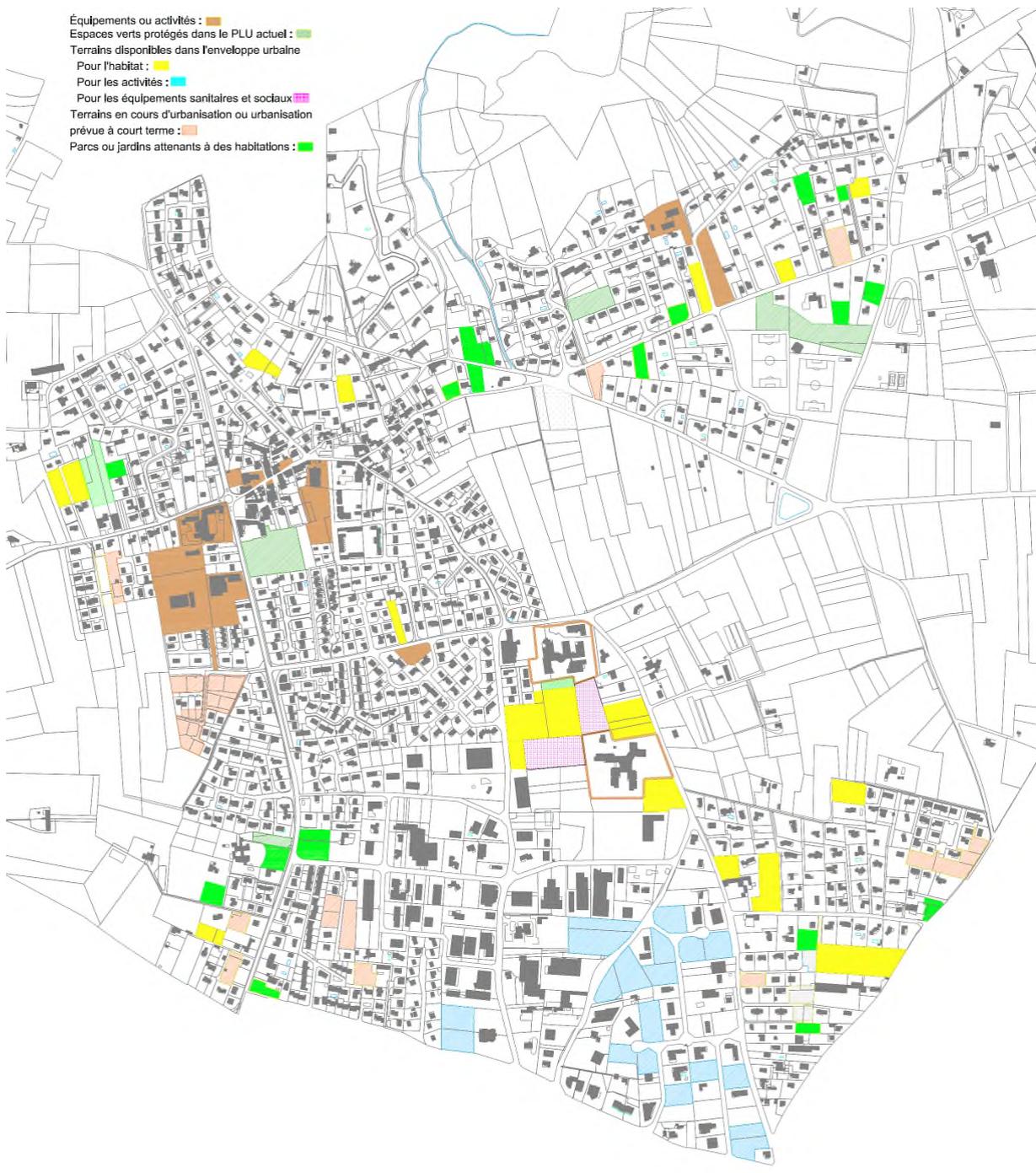
- 5,5 ha ont été utilisés entre 2005 et 2016, dans la ZA et pour le centre commercial.
- 3,9 ha ont été urbanisés pour des équipements d'intérêt collectif (EHPAD, foyer les Hirondelles, gymnase).

Illustration : Bilan du PLU : surfaces utilisées depuis 2008

Bilan 2008 – 2016 : 28,2 ha consommés pour l'urbanisation au total (5,3 % du territoire communal), soit 3,13 ha par an en moyenne aux dépens de terres autrefois cultivés.

3. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISÉS

Cartographie et caractérisation des terrains non bâtis situés dans les espaces bâtis :



> Terrains potentiellement constructibles pour l'habitat dans les espaces pouvant être considérés comme déjà bâtis : 6 ha au total.

- Dont 3,75 ha correspondant à des tènements de plus de 3000 m².
- Dont 1,18 ha correspondant à six tènements entre 1800 et 3000 m².
- Dont 1,02 ha correspondant à six tènements de moins de 1800 m².

> **Terrains potentiellement constructibles pour les équipements sanitaires et sociaux : 1,2 ha au total.**

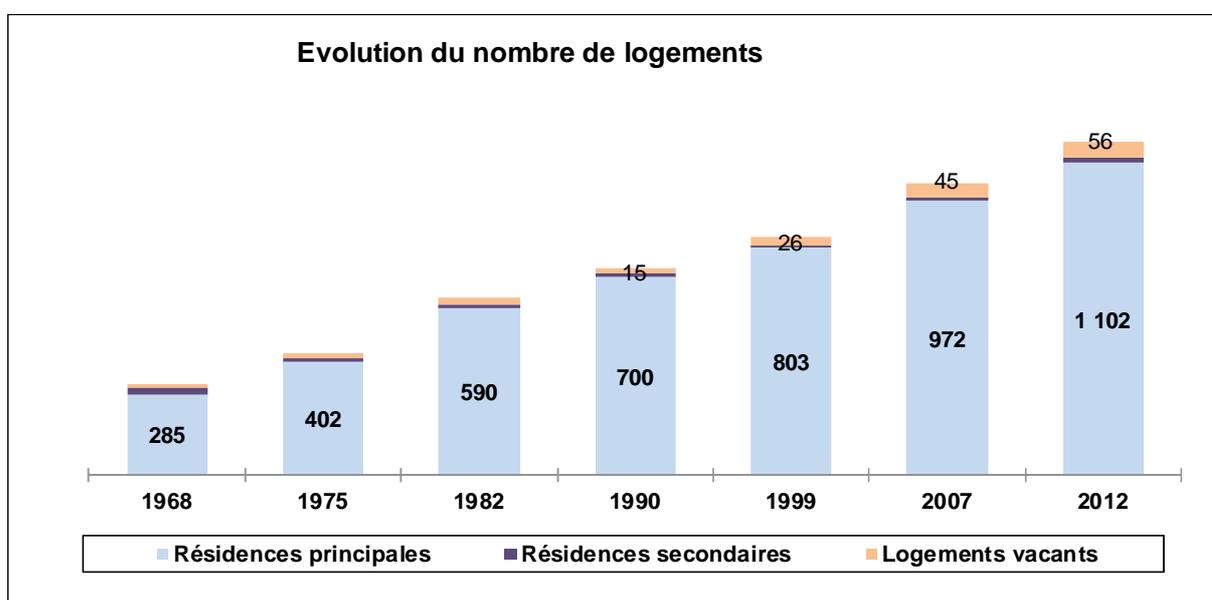
Il s'agit de terrains gérés par EOVI qui est déjà gestionnaire de l'EHPAD et du foyer de vie pour handicapés. Des projets de nouveaux hébergements spécifiques sont à l'étude sur ces terrains.

> **Terrains en cours d'urbanisation ou dont l'urbanisation est prévue avant l'entrée en vigueur du PLU révisé : 2,5 ha au total.**

> **Terrains potentiellement constructibles pour les activités économiques : 5,1 ha au total.**

4. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

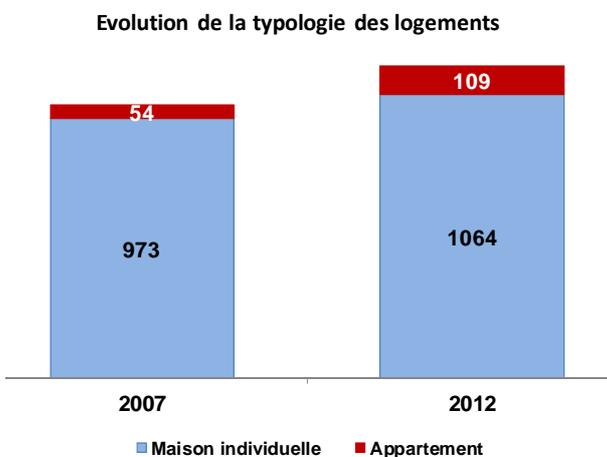
4.1. ÉVOLUTION DES LOGEMENTS



En 2012, le parc de logements est composé de 94,6 % de résidences principales, pour seulement 1,1% de résidences secondaires et 4,4% de logements vacants.

4.2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Logements individuels et collectifs

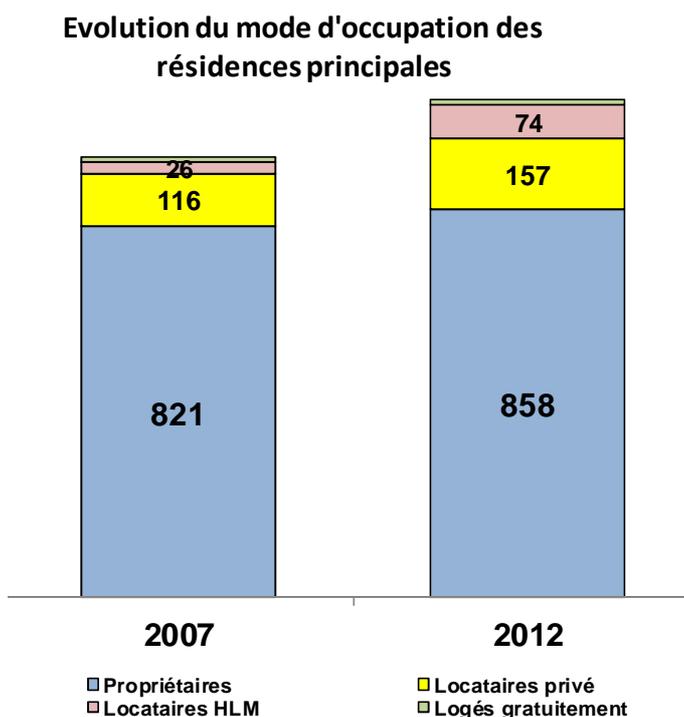


La maison individuelle reste dominante avec 91 % du parc en 2012, alors que les logements collectifs représentent seulement 9% du parc.

Statut d'occupation des logements

En 2012 :

- 79 % de propriétaires
- 21% de locataires :
 - 14,2% dans le parc privé
 - 6,8% dans le parc de logements sociaux publics.



Cette typologie des logements va évoluer dans les années prochaines, puisque sont programmés en en cours de construction de nombreux logements collectifs dont des logements locatifs sociaux.

Taille des logements

La commune compte peu de logements de petite taille : en 2012, seulement 3,7 % des logements (41 logements) sont des logements de 1 ou 2 pièces. Les 3 pièces représentant 10,3% des logements.

Les petits logements sont en général recherchés par les jeunes, qui démarrent dans la vie active et par les personnes âgées, qui souhaitent des surfaces plus réduites à entretenir.

4.3. LOGEMENT SOCIAL

> En 2016 : 108 logements locatifs sociaux publics sont recensés sur la commune:

- Le Porche 1 et 2 (HPR) : 20 collectifs
- Les grandes Vignes (HD) : 15 + 8 collectifs
- Grande Rue (DAH) : 14 collectifs
- Les Chambards (ADIS) : 18 collectifs
- Pharmacie (HD) : 6 + 4 collectifs
- Champ Marchand : 18 collectifs + 5 villas groupées

> Sont programmés 32 à 34 logements sociaux.

- pour 2017 : Le Porche 3 (HD) : 12 collectifs
- pour 2018 : Champ-Marchand (HPR) : 20 ou 22 collectifs

4.4. HERBERGEMENTS SPECIALISES

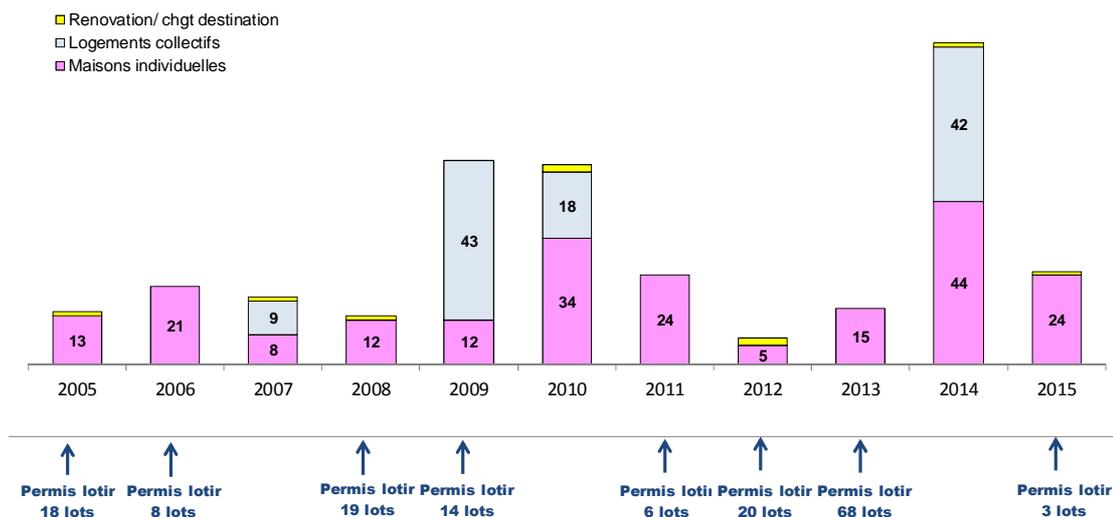
La commune compte deux structures d'hébergement à vocation sanitaire et sociale aux Chambards :

- l'EHPAD **Beausoleil** d'une capacité de 80 lits ;
- le **foyer de vie** pour personnes handicapées **Les Hirondelles**.

Ces structures sont gérées par EOVI, qui dispose encore de terrain à proximité et qui a des projets de création de nouvelles structures d'hébergement spécifique sur ce site.

4.5. RYTHME DE LA CONSTRUCTION POUR L'HABITAT

Permis de construire pour logements 2005 - 2015



Selon les données communales entre 2005 et 2015, il a été accordé :

> 324 permis pour logements neufs (32 par an en moyenne) et 9 permis pour des bâtiments existants :

- 312 maisons individuelles (65 %)
- 112 logements collectifs (35%)

5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) ET BESOINS EN HABITAT

La communauté d'agglomération Valence Romans a adopté son PLH le 8/02/2018 pour la période 2018-2023.

Ce PLH affecte à la commune de Mours-St-Eusèbe les objectifs suivants pour ces 6 années : production maximum de 16 logements par an en moyenne dont 20% de logements locatifs sociaux.

Le PLH prévoit également la diversification des formes urbaines afin de répondre aux besoins de différentes catégories de la population et de limiter la consommation foncière.

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS

▪ **Petite enfance :**

L'agglomération a la compétence en matière de petite enfance. Il n'y a pas de structure sur Mours, les multi-accueils intercommunaux les plus proches sont situés à Génissieux, Romans et Peyrins.

▪ **Équipements scolaires :**

- **École communale maternelle :** 4 classes pour 106 élèves en 2016.
- **École communale primaire :** 7 classes pour 178 élèves en 2016.
- **Accueil périscolaire, centre de loisirs et cantine :**

Ils sont assurés par la commune.

Pour le collège et le lycée, les élèves sont scolarisés sur Romans-sur-Isère.

2. EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

▪ **Maison des associations avec la médiathèque intercommunale :**

> Dans un ensemble bâti ancien rénové au centre village.

▪ **Salle des fêtes:**

> Dans le centre village, elle bénéficie d'un parking récemment aménagé.

▪ **Gymnase Eymery :**

> A proximité du groupe scolaire et du centre commercial.

▪ **Complexe sportif des Guinches :**

- > Terrains de foot.
- > Complexe BMX.
- > Tennis et club-house.

L'extension de ce complexe est en cours, compte tenu des besoins croissants des associations sportives, qui risquent encore d'évoluer dans les années à venir.

A noter que l'amicale laïque de Romans dispose de locaux au pied des coteaux qui sont utilisés comme centre de loisirs.

3. VIE ASSOCIATIVE

Le tissu associatif à MOURS-ST-EUSÈBE comprend près d'une quarantaine d'associations couvrant des domaines variés : associations sportives, de loisirs, culturelles et diverses.

Quelques associations sportives sont particulièrement importantes par leur nombre d'adhérents et ont un rayonnement au-delà de la commune (club de football et de BMX notamment).

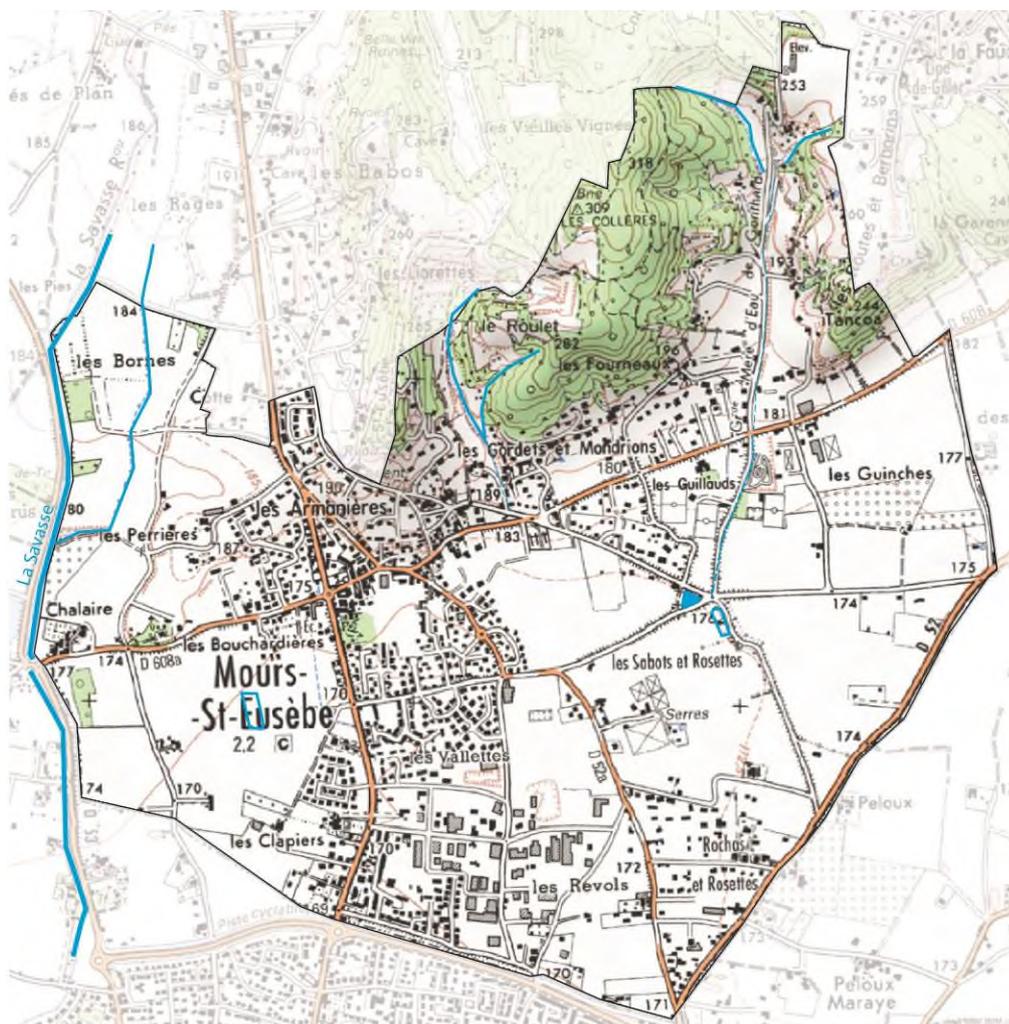
**CHAPITRE DEUXIEME -
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT**

A. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

1. TOPOGRAPHIQUE

Le territoire communal s'étend sur 527 ha, scindé en deux secteurs distincts au plan topographique :

- Les plaines alluviales de l'Isère, au Sud, et de la Savasse à l'Ouest, dont l'altitude varie de 170 à 180 mètres ;
- Les collines molassiques, au Nord, culminant à 318 mètres d'altitude et entaillées par la combe des Gontards.



2. HYDROLOGIE

- ✓ Eaux superficielles :

La rivière la Savasse, en limite Ouest du territoire communal, est un affluent de l'Isère et constitue le principal cours d'eau de la commune et le seul qui soit permanent.

Des petits ravins permettent l'écoulement des eaux de pluie des coteaux vers la plaine, et la combe des Gontards collecte également les eaux pluviales qui sont évacuées par la grande mère d'eau qui est aussi une route.

- ✓ Nappes souterraines :
- La nappe des Alluvions anciennes terrasses de Romans et de l'Isère. C'est dans cette nappe que puisent les forages de production d'eau potable qui alimentent Mours et Romans.
- La nappe des Molasses miocènes du Bas Dauphiné.

3. GEOLOGIE

Le substratum géologique est constitué d'un socle sédimentaire de mollasse sableuse datant du Miocène sur la quasi-totalité du territoire, qui a ensuite été soulevé lors du soulèvement des Alpes.

L'érosion façonne ensuite ce socle et lui arrache des matériaux qui viennent le recouvrir : cailloux et argiles, qui sont à leur tour érodés. L'argile en surface à donner des terres acides et lourdes difficile à travailler et surtout mise en valeur pour l'élevage. Ces terres sont souvent recouvertes de boisement aujourd'hui.

Ces formations affleurent sur les collines et les dépressions entre les collines sont recouvertes par des alluvions fluviatiles récentes (pliocène) à prédominance sableuse avec cailloutis.

Dans la plaine de l'Isère, elles sont recouvertes de limons.

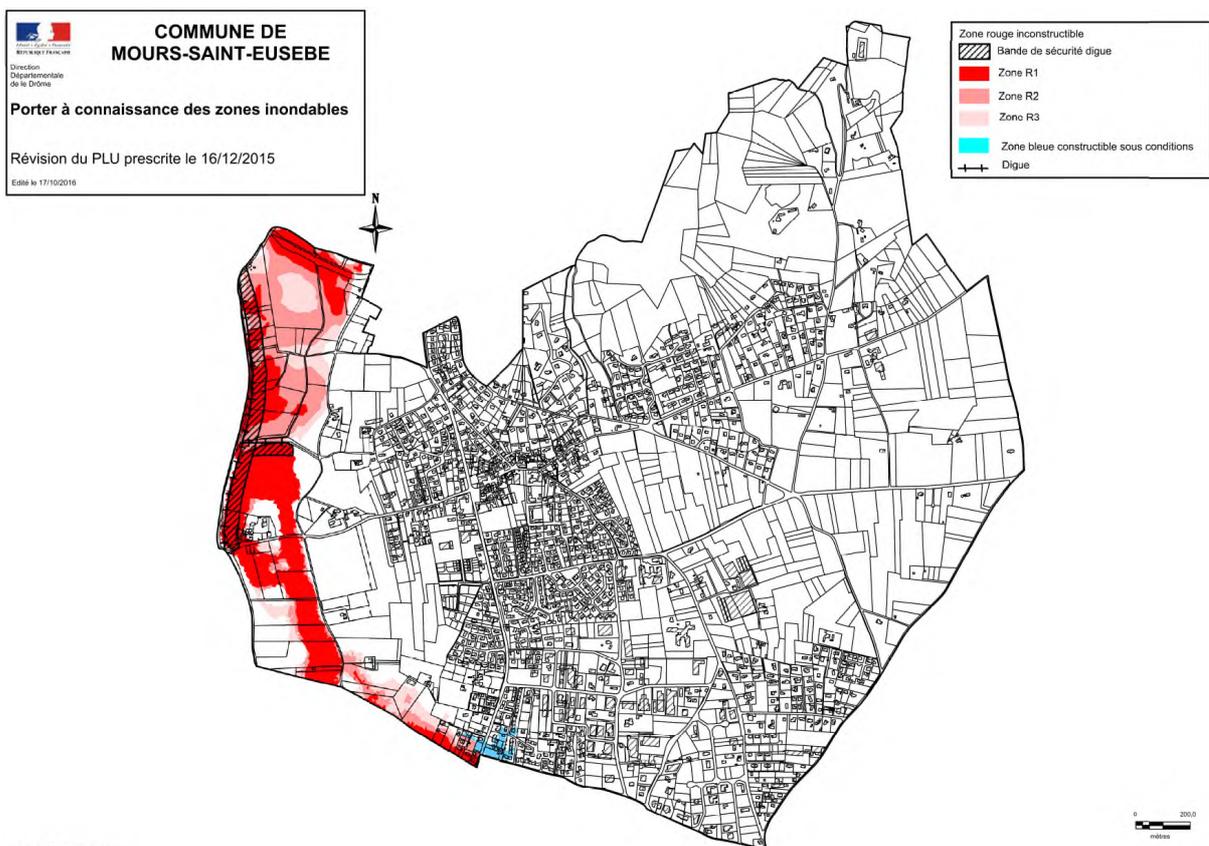
B. RISQUES NATURELS

1. INONDATION

> Aucun Plan de Prévention des Risques naturels n'existe ou n'est en cours d'élaboration sur la commune.

Les risques inondations liés à la Savasse ont été réévalués après la réalisation des travaux d'aménagement contre les crues. La cartographie des risques issue de cette étude est déjà prise en compte dans le PLU actuel et le sera de la même manière dans le PLU révisé.

Les zones inondables concernent essentiellement des terres agricoles à l'Ouest du territoire, ainsi que quelques constructions en limite avec Romans au Sud-Ouest.



2. MOUVEMENTS DE TERRAIN

> Risque retrait-gonflement des Argiles :

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles afin de développer la prévention du risque. Une partie du territoire de la commune est située en zone de susceptibilité faible au retrait-gonflement : la carte d'aléa est accessible sur internet : www.argiles.fr.

La prise en compte de ce risque n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le même site internet. L'application de ces règles relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage.



> Risque mouvements de terrain :

Le recensement des mouvements de terrains et des cavités est disponible sur le site internet www.georisques.gouv.fr.

Ce site recense 5 cavités souterraines sur la commune de MOURS-ST-EUSÈBE (carte ci-après).



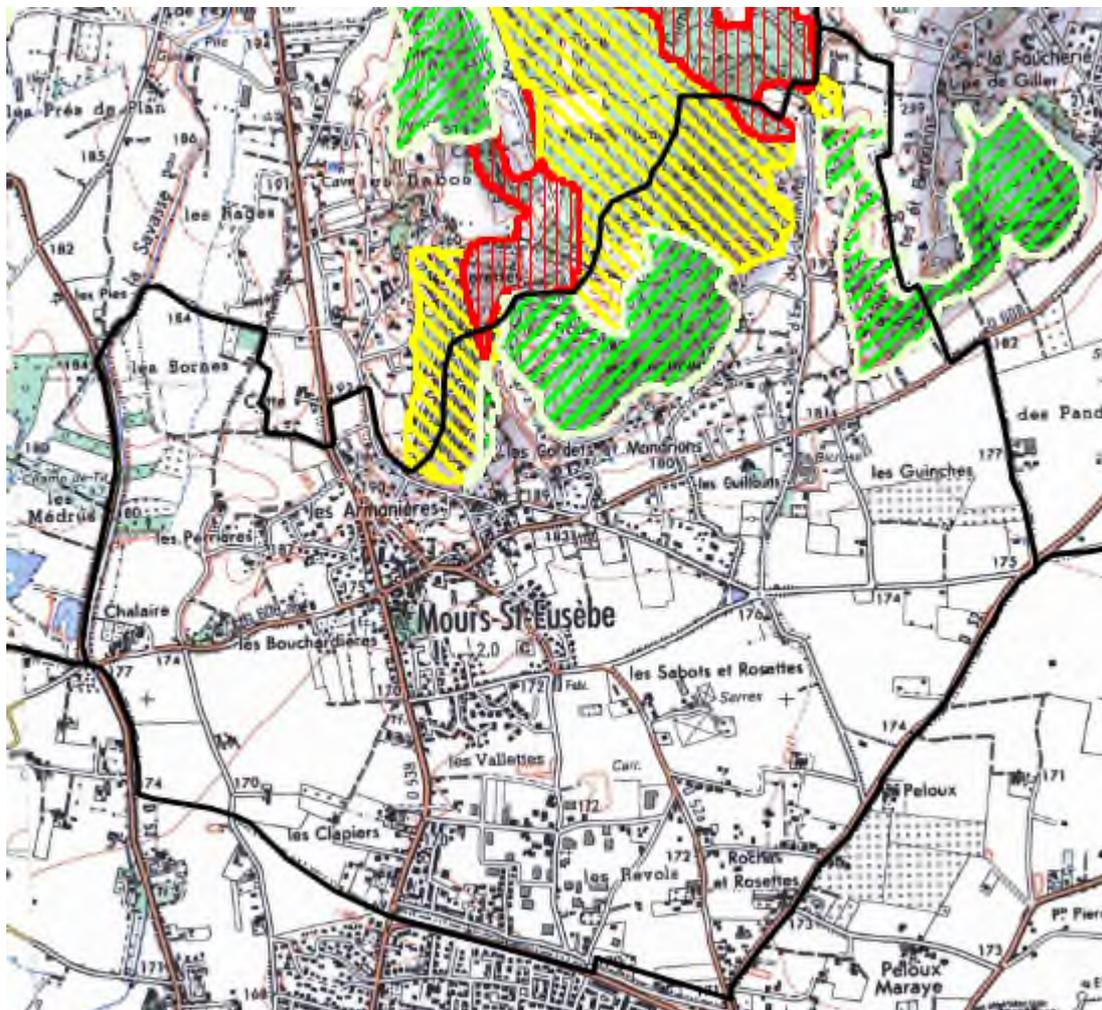
3. SISMICITE

La commune de MOURS-ST-EUSÈBE se situe en **zone de sismicité modérée (zone 3)** : la réglementation parasismique est donc applicable et des préconisations sont à prendre en compte pour la réalisation des bâtiments.

L'arrêté du 22 octobre 2010 précise les normes de construction à prendre en considération en fonction du type de bâtiment envisagé (en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011).

4. FEU DE FORETS

La carte des aléas feu de forêt montre que Mours est concerné par des aléas très faibles à modéré et très localement des aléas moyens.



C. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES

> Il n'y a pas de risque technologique recensé sur la commune de MOURS-ST-EUSÈBE.

> Sols potentiellement pollués :

Le site BASIAS mis à jour par le BRGM, recense 11 anciens sites industriels sur la commune de Mours :

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse
M. CHABAL Aimé	Garage	Chemin Mûriers (des)
Ets LAMBERT et Cie	Travail des métaux	Lieu dit "Rochas et Rosettes"
SAS S PICCA TP	Transport routier, frêt, présence d'un dépôt de sel	Zone agricole "les Revols"
Mairie de Mours St Eusèbe	Décharge; anc. Carrière probable	Rue Vercors (du)
Forces Motrices du Vercors	Transformateur	Grand Rue
M. Pierre PIC	Négociant en combustibles avec DLI	13 Chemin Méannes (des)
M. André CHENEVIER	"Garage Est Automobile" (Réparations, anc. Réparations et carrosserie, peinture)	Lieu dit "Rochas et Rosettes"
Sté GAILLARD Carburants	Vente de carburants	Lieu dit "Rochas et Rosettes"
?	Ancienne décharge (dépôt de cuir de tannerie)	Rue Royans (du)
Garage JAVEN	Garage	Quartier "Les Bornes"
EUROVIA TP	Centrale d'enrobage	Avenue Dauphiné Provence

Il conviendra d'être prudent en cas de réaménagement des terrains concernés, qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes.

D. RESSOURCE EN EAU

1. EAU POTABLE

Le service de l'eau relève de la compétence de la commune, qui est alimentée par le réseau de Romans sur Isère géré par contrat d'affermage par une société.

▪ Ressource

Le réseau est alimenté par les captages situés à Romans sur Isère : captage des Étournelles et captage Tricot.

La commune est concernée par le périmètre de protection éloigné (zone N) du captage des Étournelles.

La commune est comprise dans la zone de répartition des eaux du bassin versant de la Drôme des collines et de sa nappe d'accompagnement, instaurée par arrêté inter-préfectoral le 29/12/2014.

▪ Distribution et qualité de l'eau

Qualité de l'eau : la qualité de l'eau est conforme. L'eau ne subit aucun traitement du lieu de production au robinet de l'abonné.

La commune compte 1065 abonnés desservis par le réseau d'eau potable en 2014.

2. ASSAINISSEMENT

La compétence assainissement est désormais du ressort de la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes.

Un schéma général d'assainissement avait été élaboré en 2005 par la commune. La communauté d'agglomération a lancé en 2014 un schéma directeur d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

▪ Assainissement collectif

Eaux usées :

Le réseau est exploité par contrat d'affermage par une société. La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif unitaire pour l'essentiel. Il n'est séparatif que sur le ZA des Revols et le lotissement des jardins d'Elya. En 2014, 987 abonnés sont desservis par le réseau collectif d'assainissement.

L'ensemble des effluents collectés est envoyé gravitairement vers la station d'épuration de Romans. Ces effluents sont comptabilisés à l'exutoire des réseaux communaux via un canal de comptage pour en estimer les débits. En 2014, le système d'assainissement présente une situation de conformité au regard de l'arrêté préfectoral d'exploitation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées sont orientées vers des puits d'infiltration ou des bassins de régulation et d'infiltration : la commune est ainsi équipée de 4 bassins d'infiltration et un bassin de rétention. Un déshuileur traite les eaux pluviales de la ZA des Revols afin leur évacuation.

▪ Assainissement non collectif

La compétence assainissement autonome relève également de la communauté d'agglomération, qui gère le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

3. DOCUMENTS DE PLANIFICATION

3.1. SDAGE RHONE-MEDITERRANEE

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont les premières applications des principes exposés dans la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE définit des mesures opérationnelles générales, applicables à l'ensemble du bassin, qui constituent des objectifs de résultats et des règles essentielles de gestion. A plus grande échelle, et sur la base de l'état des lieux du bassin, le SDAGE édicte des mesures opérationnelles territoriales qui correspondent soit à des orientations, soit à des règles d'encadrement du SDAGE.

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, ce document a une certaine portée juridique puisqu'il est opposable à l'administration et détermine les orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux que l'administrateur devra intégrer dans son processus de décision.

La commune de MOURS-ST-EUSÈBE est incluse dans le Bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Elle est donc concernée par le **SDAGE Rhône-Méditerranée** 2016-2021 adopté fin 2015.

Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre. Les orientations fondamentales de ce nouveau SDAGE sont les suivantes :

- > S'adapter aux effets du changement climatique
- > Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- > Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- > Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- > Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- > Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :
 - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
 - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
 - Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses p.103
 - Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
 - Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- > Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :
 - Agir sur la morphologie et le découloignement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
 - Préserver, restaurer et gérer les zones humides
 - Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
 - Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- > Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

3.2. S.A.G.E.

La commune fait partie du périmètre du **SAGE** (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) intitulé « **Molasses miocènes du Bas-Dauphiné et alluvions de la plaine de Valence** ».

Le périmètre de ce SAGE concerne 140 communes (sur la Drôme et l'Isère), qui totalisent un territoire de 2018 km². Le portage est confié au département de la Drôme en partenariat avec celui de l'Isère.

L'élaboration de ce SAGE a débuté fin 2013 : l'objectif poursuivi est une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau souterraine sur le territoire.

3.3. CONTRAT DE RIVIERES

Un contrat de rivières est un instrument d'intervention à l'échelle de bassin versant. Il fixe pour une rivière des objectifs de qualité des eaux, de valorisation du milieu aquatique et de gestion équilibrée des ressources en eau et prévoit, de manière opérationnelle, les modalités de réalisation des études et des travaux nécessaires pour atteindre ces objectifs.

Un **contrat de rivières « Joyeuse, Chalon et Savasse »** a été conduit de 2003 à 2006. Un deuxième contrat de rivières 2013-2017 est en cours d'exécution. Sa gestion est portée par la communauté d'agglomération.

Ce second contrat de rivières se focalise sur la restauration éco-géomorphologique des rivières, sur la préservation des zones humides, la prévention contre les inondations et la poursuite de la reconquête de la qualité de l'eau. La gestion quantitative de la ressource en eau sera également traitée en lien avec le volet "adaptation" du Plan Climat Énergie et territoire du Pays de Romans.

E. DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

1. INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

La commune est bien desservie par un réseau de voies départementales.

La **RD 538** est l'axe principal Nord-Sud qui relie Romans à Beaurepaire et constitue un itinéraire bis ; Avec un trafic journalier moyen de plus de 10.000 véhicules, cette voie est classée à grande circulation et génère des zones de bruit.

La commune est longée au sud par la **RD 532** (contournement nord-ouest de romans ou CNOR) qui est également une voie classée à grande circulation avec plus de 15.000 véhicules/jour et génère des zones de bruit.

La **RD 608** longe le pied des collines d'Est en Ouest de la route de St Donat à Génissieux en traversant le centre de Mours. A l'ouest du centre village jusqu'à la RD53, elle devient la **RD 608a**, qui est classée à grande circulation.

La **RD53** borde le territoire communal à l'Ouest, elle relie Romans à St Donat et génère des zones de bruit. Elle est classée à grande circulation depuis la RD532 jusqu'au carrefour avec la RD 608 a.

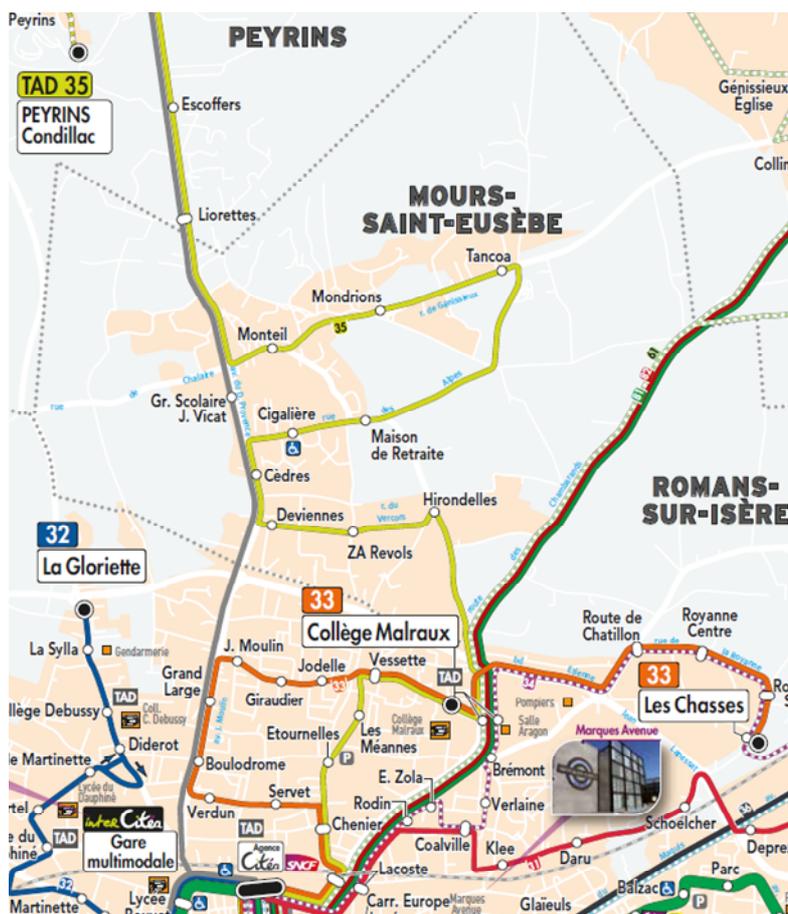
2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par la ligne 35 du réseau de transports urbains Citéa qui relie Romans à Peyrins avec 9 arrêts sur Mours.

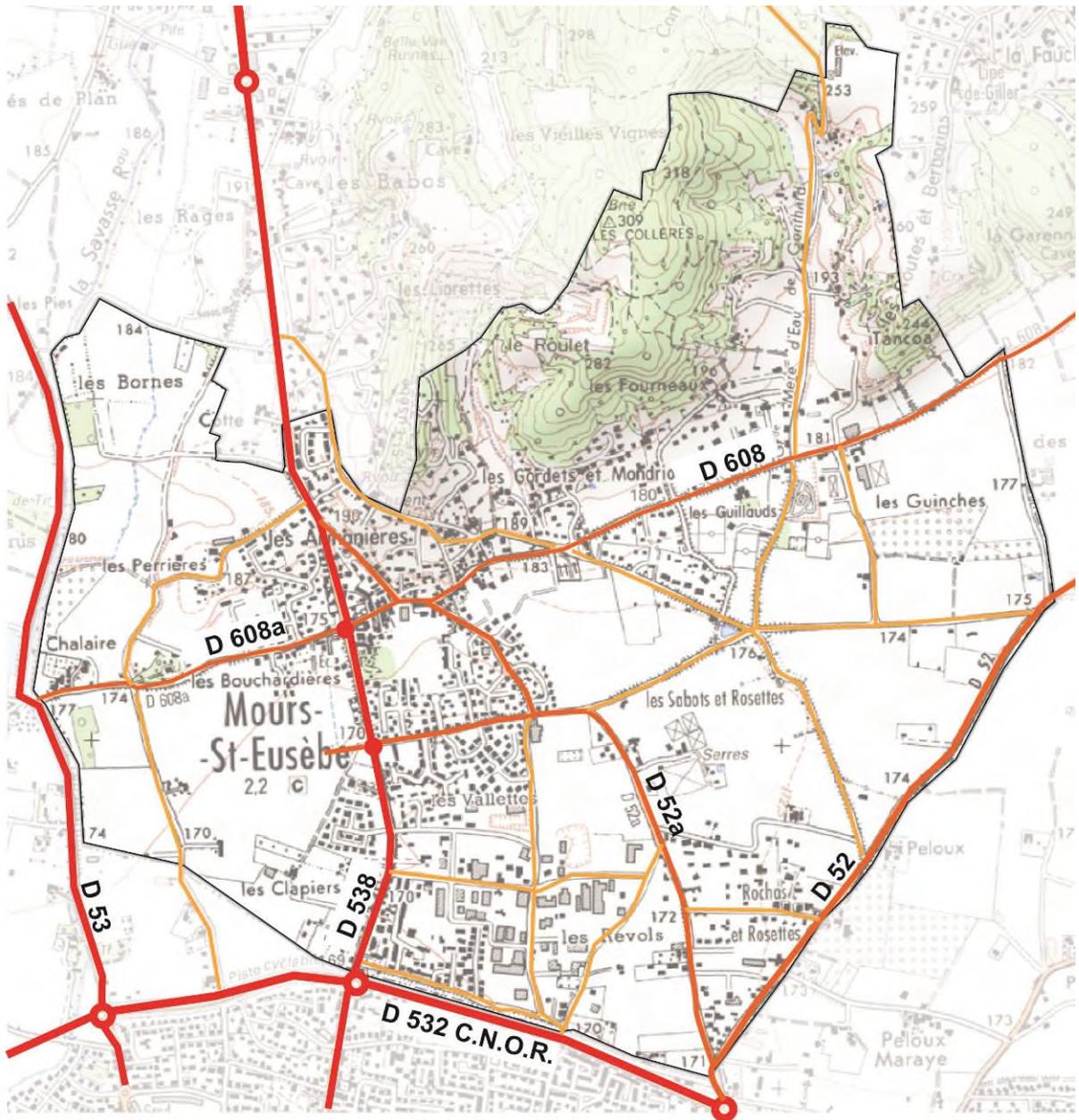
Elle est également desservie par des lignes interurbaines qui transitent sur la RD538 vers le Nord du département, avec un seul arrêt à Mours.

Ces lignes sont adaptées aux transports scolaires, mais ne constituent pas une desserte « efficace » pour les déplacements quotidiens des actifs.

La commune est très proche de la gare SCNF de Romans (3 Km) et est à 14 Km de la gare TGV de Valence.



Illustrations : Infrastructures routières



3. STATIONNEMENTS

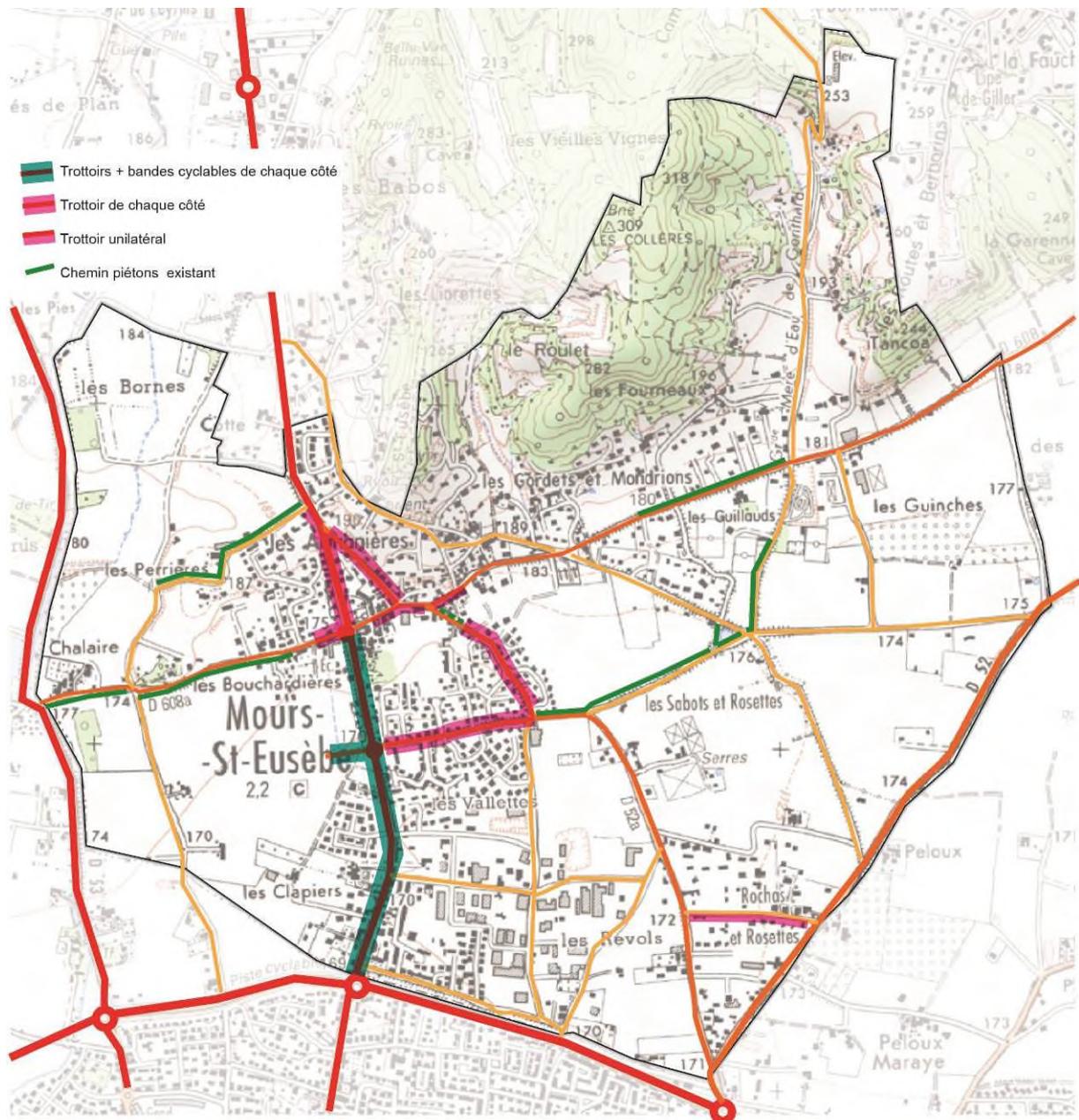
Les capacités de stationnement publiques dans le village, se montent à 327 places principalement concentrées autour des équipements publics, comme le montre la cartographie suivante.



4. MODES ACTIFS

En plus des trottoirs présents sur les rues principales dans le village, plusieurs cheminements permettent des liaisons piétonnes le long des axes fréquentés et notamment vers les équipements sportifs à l'ouest.

Illustrations : Modes actifs



5. GESTION DES DECHETS

La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération.

a) Collecte et traitement des ordures ménagères

Les Ordures Ménagères sont collectées en bacs individuels et collectifs, deux fois par semaine.

Collecte sélective et déchetteries : quatre points d'apport volontaire sont mis à disposition sur la commune. Ils permettent de collecter les emballages légers, le verre, les papiers et journaux.

Les déchetteries intercommunales sont à disposition des habitants, dont une située à Mours dans la zone d'activités.

b) Elimination des déchets

La communauté d'agglomération adhère au SYTRAD³ qui assure la collecte sélective et la valorisation des déchets triés.

Les déchets ménagers sont traités dans un des centres de valorisation du SYTRAD, en vue de réduire la part des déchets ultimes à enfouir .

6. RESEAUX NUMERIQUES ET TELEPHONIQUES

La fibre optique dessert déjà la ZA des Revols.

Elle va être déployée dans les foyers à partir de 2017.

³ SYTRAD : Syndicat de traitement des déchets Ardèche Drôme.

F. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

1. PATRIMOINE BATI

(source : rapport de présentation PLU 2008)

✓ **La fondation, les racines :**

– **Préhistoire**

Un abri sépulcral (Quartier Les Fourneaux) appartiendrait à l'ère Chalcolithique (soit 2500 ans 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 6 Km 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 Xème siècle (remaniée au XIXème).

La maison forte de Chalaire, surplombant la « croisée des chemins » est sans doute construite au XIème siècle. Elle appartient aujourd'hui à un particulier.

Jusqu'à la moitié du XIXème siècle, le centre bourg s'est lentement et très modestement développé autour de son église, protégé du vent du nord et en retrait des terres marécageuses.

✓ **La mutation du XIXème siècle :**

Deuxième moitié du XIXème 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 Chalaire 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 Perins pour être érigée en commune à part entière en 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** : Création de 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.
- **1884** : Dans la continuité de cette grande place, le long de la voie, création du poids public 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 les gares, les écoles, ...). Elle est toujours là et a même repris du service après une restructuration / agrandissement qui a conservé intégralement les façades du XIXème.
- **1896** : Construction de l'école 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 démoli pour créer la Place des Capucins.

Et c'est à partir des années 1960 que s'opère le démaillage du tissu, jusque-là si cohérent.

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.

✓ **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.

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 mairie** (1888).

Les travaux d'aménagements récents l'ont particulièrement bien conservée dans son style d'origine.

- **Le centre bourg**

L'ensemble du centre bourg, patrimoine populaire ordinaire, parfois savoureux, avec de fortes connotations rurales avec les remises et quelques beaux porches encore en place. L'état des constructions est très variable : des réhabilitations 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 :

- **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.
- Egalement sur un tertre, voisin de la précédente, le **château de la Bouchardière**, demeure du XIXème 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 fort de Chalaire), pas plus qu'ils ne sont protégés par le périmètre de 500 m de l'église.

2. ESPACES PUBLICS

(source : rapport de présentation PLU 2008)

✓ **Dans le centre bourg :**

L'axe de la grande rue, siège de conflits autos / piétons, a fait l'objet d'aménagement ponctuels et d'autres sont en projet pour revaloriser les espaces publics et sécuriser les déplacements des piétons.

Restent notamment à aménager et valoriser :

- La **place des Capucins**.
- La **place du Champs de Mars**.
- Le carrefour du cimetière.

✓ **Hors centre :**

La partie faubourg de Génissieux de la Grande rue, au-delà des Baumes, présente des murs de soutènement 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 recréées 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.

3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le service régional de l'archéologie signale que Mours-Saint-Eusèbe comporte quelques sites archéologiques connus :

- Village : sépulture / gallo-romain ;
- Village nord, place de l'église : céramique / âge du bronze – âge du fer ; fosse / gallo-romain ;
- Chalaire : maison forte / moyen âge ;
- Les Fourneaux : ossuaire / néolithique – âge du bronze ;
- Village nord : église Ste Marie / moyen âge – époque contemporaine ;
- Colline St Eusèbe, près de la statue de la vierge : mur, bloc ouvragé / néolithique ; indices d'occupation / gallo-romain ; habitat, ermitage / moyen âge ;
- Les Armanières : carrière / moyen âge – période récente
- Saint-Eusèbe : église / moyen âge

La commune n'est cependant pas concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

G. PAYSAGE

1. CONTEXTE REGIONAL

D'après l'atlas du paysage de Rhône-Alpes, la commune de MOURS-ST-EUSÈBE est située à l'interface de 2 unités paysagères :

- **La plaine de l'Isère**, classée comme **paysage marqué par de grands aménagements** ;

Les paysages marqués par de grands aménagements correspondent essentiellement à des couloirs géographiques de déplacement fortement aménagés aux XIXème et XXème siècles.

L'atlas régional des paysages fixe les objectifs suivants pour les politiques publiques concernant ces paysages :

- Pérenniser les coupures vertes (d'aspect naturel ou rural) sur les itinéraires, et éviter le développement d'une urbanisation continue et monotone aux abords des infrastructures.
 - Identifier les espaces très perçus visuellement par les usagers des grandes infrastructures : piémonts, points focaux particuliers, crêtes et lisières, seuils. Préserver spécialement la qualité paysagère de ces espaces et mettre en valeur des cônes de vue intéressants.
 - Assurer la requalification paysagère des sites de reconversion industrielle.
 - Aborder les projets d'infrastructures nouvelles comme des projets paysagers.
 - Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des riverains par la reconquête paysagère des abords d'infrastructures, berges, coteaux...
- **Les collines drômoises**, classées dans les **paysages ruraux-patrimoniaux**.

Pour ces paysages les objectifs des politiques publiques sont notamment :

- Identifier et préserver les caractéristiques identitaires fortes,
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant plutôt que les extensions diffuses,
- Développer une multifonctionnalité alliant la production et le tourisme.

2. LES GRANDES CARACTERISQUES PAYSAGERES

(source : rapport de présentation PLU 2008)

2.1. MOURS-ST-EUSEBE SE CARACTERISE ET SE PERÇOIT DE PAR SES ROUTES

1- Route en encorbellement : Vallée de la Savasse

Champ de vision très large et panoramique



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 étroite, 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 (CPIE 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.

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.

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

2- Route en surplomb : Plaine Est

Champ de vision cadré par les plantations et animé par la rythmique des troncs.



La plaine Est au droit de la zone de sports et loisirs.

La route en surplomb se met à l'abri 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 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 grande importance tels que :

- La présence d'une voute 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 dénudé de toute animation arborée. Ici la notion de transition d'un espace à un autre est très forte.

- L'agencement de l'espace de sports et loisirs dans un cadre champêtre de forte qualité paysagère.
- L'existence d'espaces sensible 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

3- Route encaissée : Combe des Gonthards dite « La Grande Mère d'Eau »

Champ de vision serré et canalisé.



La route encaissée cadre, enferme et dirige la vue. Le lieu est intimiste, confiné et enveloppant de par son étroitesse.

La combe des Gontards 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 des vergers de fruitiers qu'accompagne un couvert forestier dense sur les hauteurs. Cette écriture végétale et culturelle lui confère une identité très champêtre où l'implantation et la présence d'habitat reste encore discrète et maîtrisée.

- **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 Gontards ».

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 ADASEA – Diagnostic territoriale Mours Saint Eusèbe – Mars 2003).

- **Recomposer et enrichir la connectivité entre les corridors et les éléments importants** :
- Le maillage végétal de la trame agricole.
 - Le maillage des alignements et des haies de clôture de la trame urbaine.
- **Éléments 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 naturels.
 - Couvert forestier qui coiffe le relief.
 - Coulées vertes qui habillent les routes en surplombs situées dans la plaine.
 - Éléments 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 dévoilent ses contours.
- **Éléments remarquables** qui dessinent et composent le **caractère du territoire** communal à protéger et conserver :
- Ensembles architecturaux constitués par le domaine des 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 Gontards.
- Tandis que des **espaces en 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.
 - 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 où 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 une image de qualité sur la plaine :

- Certains hangars peu entretenus,
- Une vaste aire d'entrepôts de vieux camions et vieux matériels ainsi que les abords peu entretenus 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 termes de paysage, il s'agit là de la dégradation de deux motifs forts 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.

H. MILIEUX NATURELS

1. CONTEXTE LOCAL

La trame paysagère reflète la trame des milieux naturels :

Les espaces naturels correspondent essentiellement aux collines du nord du territoire, boisées pour l'essentiel, ainsi qu'à la Savasse et sa ripisylve. Un réseau de boisements linéaires bordant des voies en surplomb dans la partie Est du territoire sont également notables, jouant un rôle de corridor entre les espaces boisés des collines et la plaine agricole.

La plaine agricole est un vaste espace relativement perméable aux déplacements de la faune, mais sa biodiversité est très limitée : en dehors des cultures annuelles, la végétation est quasiment limitée aux arbres d'ornement aux abords des bâtiments.

2. SENSIBILITES PATRIMONALES

2.1. PROTECTIONS REGLEMENTAIRES : APPB ET RESERVE NATURELLE

Aucun Arrêté de Protection de Biotope, ni réserve naturelle n'est présent sur la commune de MOURS-ST-EUSÈBE.

2.2. ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX : SITES NATURA 2000

Le territoire communal n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère) est situé sur la commune de Peyrins, à environ 1,5 Km à vol d'oiseau à l'Ouest de la limite des secteurs urbanisés de MOURS-ST-EUSÈBE.

2.3. ZONAGES D'INVENTAIRES

◆ Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF sont des inventaires qui caractérisent les espaces naturels dont l'intérêt faunistique et floristique est avéré. L'inventaire ZNIEFF se compose de deux types de zones, dites ZNIEFF I et ZNIEFF II.

Les zones de type II sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent d'importantes potentialités biologiques.

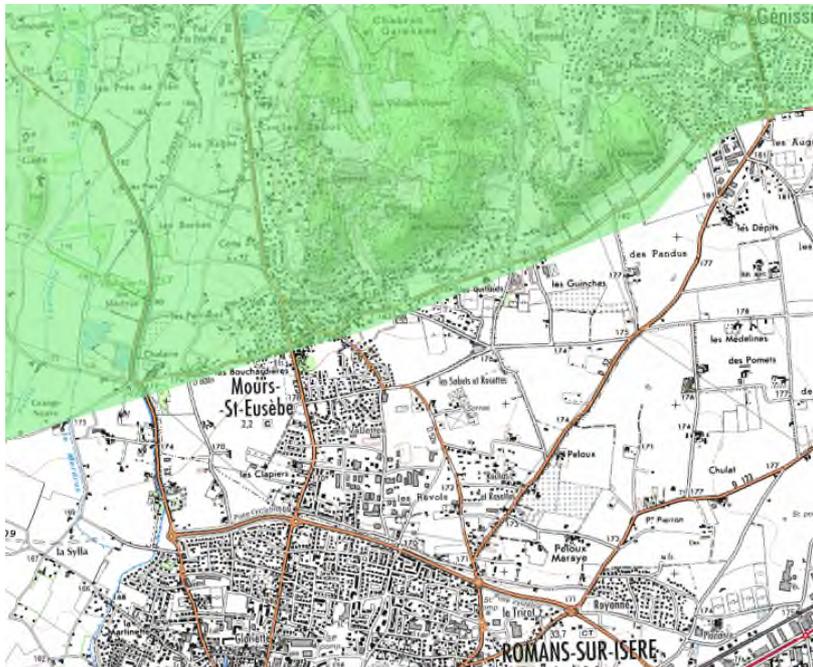
Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, notamment en tenant compte du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les zones de type I sont des secteurs d'une superficie généralement plus limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou des transformations même limitées.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une protection en tant que telle, mais indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les ZNIEFF de type I.

Une grande partie du territoire communal est couverte par une **ZNIEFF de type II**, mais aucune ZNIEFF de Type I ne concerne **MOURS-ST-EUSÈBE** .

- ✓ « **Collines drômoises** » : ZNIEFF de type 2 n°2603.



Cette vaste ZNIEFF de type II s'étend sur 27 053 ha en recouvrant toute la partie nord de la commune de **MOURS-ST-EUSÈBE**.

Au sud des Chambarans, cette région de collines est assise sur une épaisse couche de molasse sableuse, déposée durant l'ère tertiaire. Ce substrat affleure sur les ruptures de pente de l'ensemble du secteur délimité, favorisant l'extension de formations végétales sèches d'affinité méditerranéenne (pelouses sèches, pelouses sur sables, corniches molassiques, "balmes"...).

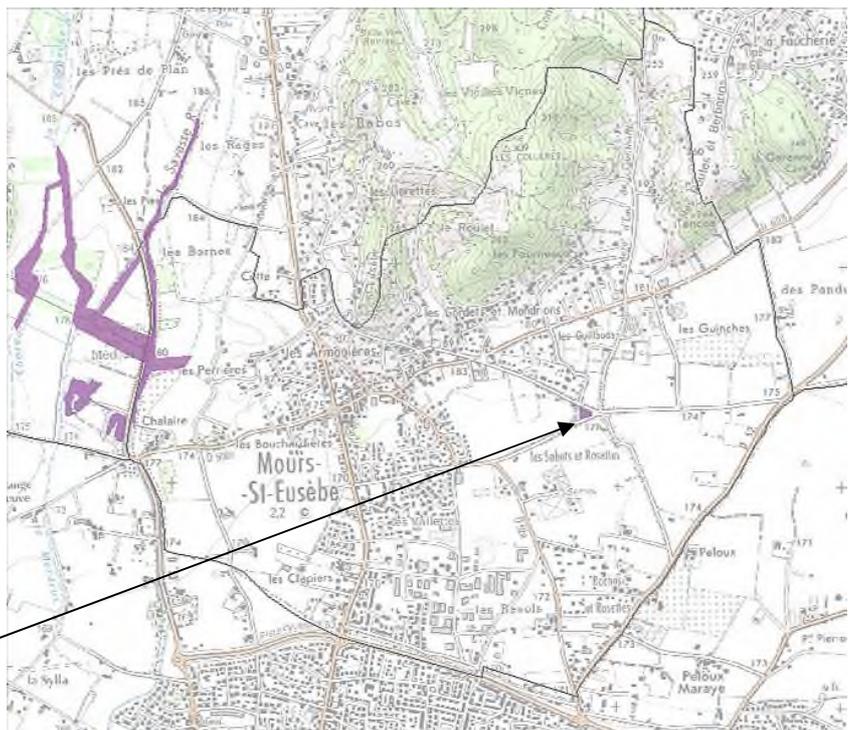
Le zonage de type II souligne l'unité de cet ensemble naturel, au sein duquel plusieurs secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par les zones de type I.

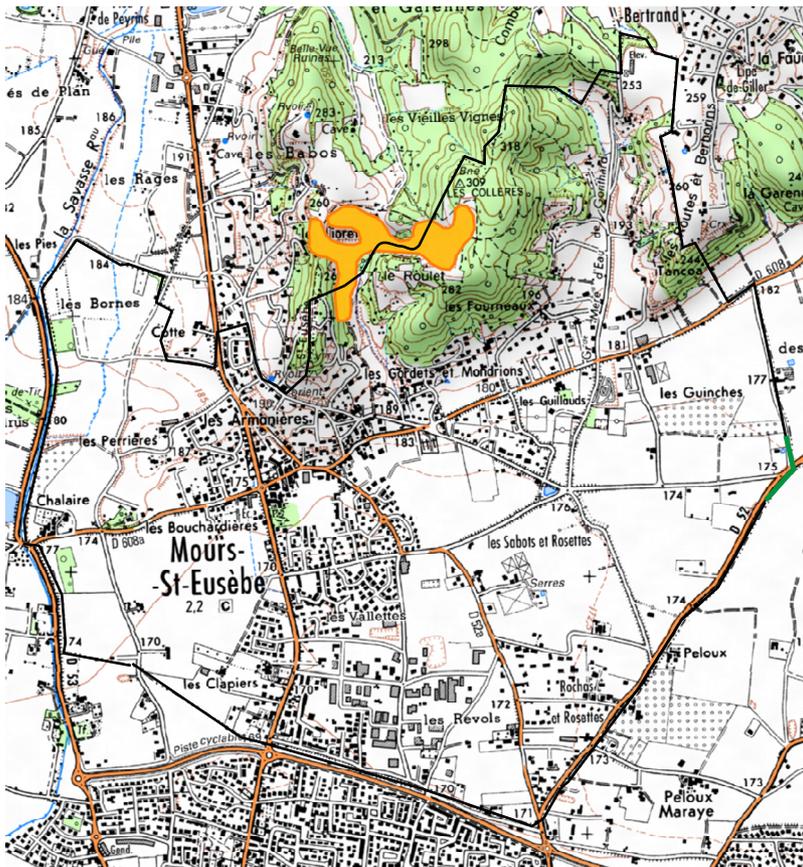
◆ Zones humides

À **MOURS-ST-EUSÈBE**, deux zones humides sont inscrites à l'inventaire des zones humides de la Drôme :

- à l'Ouest du territoire : la **zone humide dite « Bas de Peyrins »**. En ce qui concerne Mours, elle correspond à la Savasse et à sa ripisylve : les principaux milieux constitutifs de cette zone humide sont des formations riveraines de saules, des aulnaies-frênaies, des roselières et des ripisylves des grands fleuves (chênes, ormes et frênes). Cette zone humide joue un rôle fonctionnel dans le contrôle des crues étant située dans un secteur d'expansion naturelle des crues, ainsi qu'un rôle de connexions biologiques et de corridor écologique.

- à l'Est du village, la **zone humide dite du « bassin de Mours »** qui correspond à un bassin de régulation des eaux de pluies.



◆ Pelouses sèches

Le département de la Drôme a réalisé un inventaire des pelouses sèches (voir carte ci-dessous), milieux naturels particulièrement fragiles qu'il importe de préserver.

Un secteur de pelouses sèches est identifié à MOURS-ST-EUSÈBE dans les parties collinaires au Nord du territoire. Ces pelouses sèches s'étendent également sur la commune voisine de Peyrins

3. FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES - TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue (TVB) constitue l'un des projets phares du Grenelle de l'Environnement. Ces aspects sont développés :

A l'échelle régionale dans le cadre des Schéma régionaux de cohérence écologiques (SRCE) :

La France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une politique ambitieuse de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces, qui vise à enrayer la perte de biodiversité. Cette politique se décline régionalement au sein du SRCE.

Le SRCE a aussi pour objectif de définir la trame verte et bleue régionale à travers l'identification :

- **De réservoirs de biodiversité** : ils correspondent aux périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel (APPB, Réserves naturelles, cœur des Parcs nationaux, réserves forestières biologiques, SIC/ZSP, ZNIEFF 1 & 2...);
- **D'espaces perméables** : il s'agit d'espaces support de la fonctionnalité écologique du territoire reconnaissant et valorisant la contribution de la nature « ordinaire » aux continuités écologiques ;
- **De corridors écologiques** dont certains d'importance régionale. Ces corridors pointent un enjeu de maintien et/ou de remise en bon état de lien entre réservoirs de biodiversité et/ou espaces perméables.

Il comprend outre une cartographie au 1/100 000^{ème} des continuités écologiques à enjeu régional, **un plan d'actions** permettant de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées tout **en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines**.

Les SCOT doivent être compatibles avec le SRCE et, en l'absence de SCOT, les PLU doivent être compatible avec le SRCE.

Le Conseil régional du 19/06/2014 a adopté le SRCE Rhône-Alpes, ainsi que la nouvelle stratégie régionale en faveur de la biodiversité.

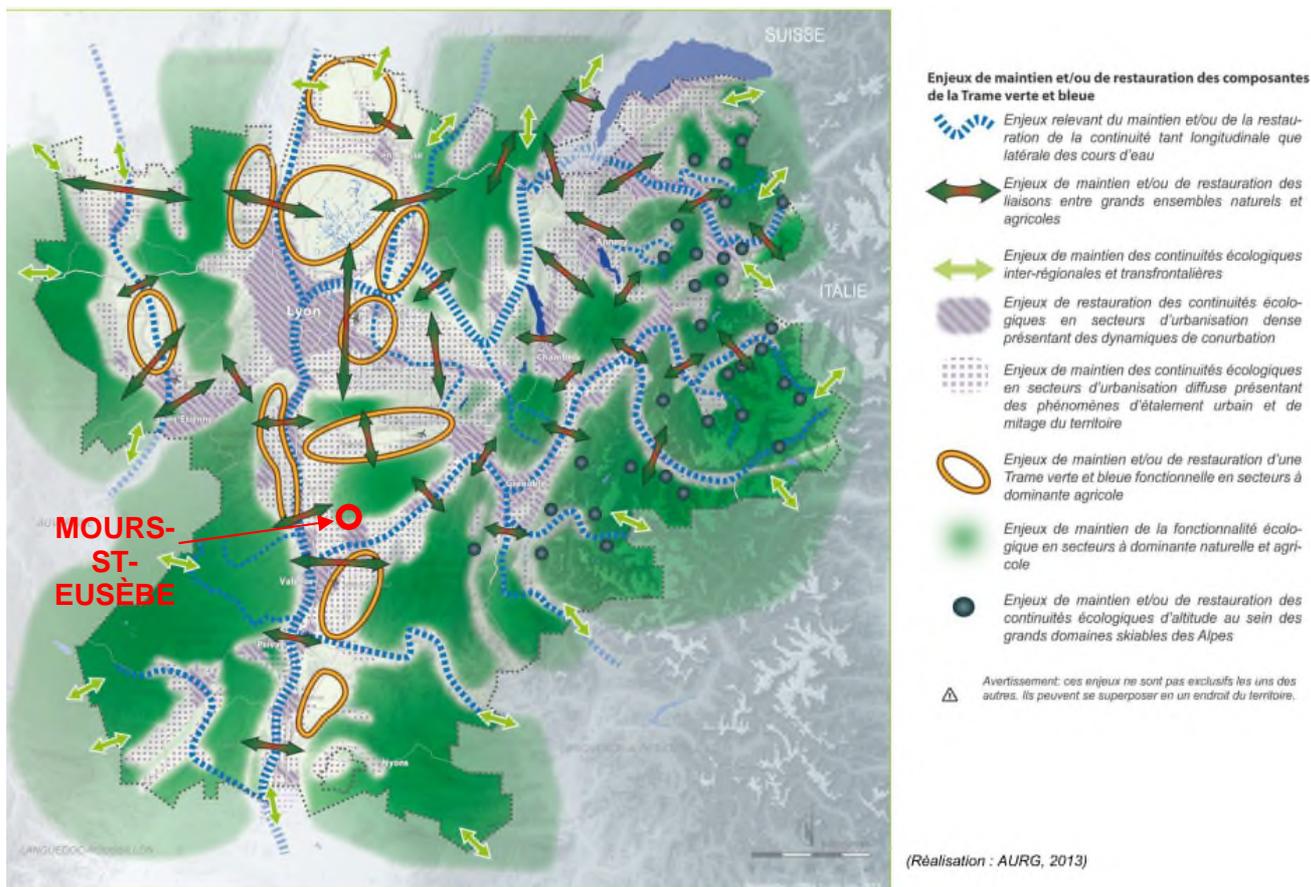
A l'échelle intercommunale dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) :

MOURS-ST-EUSÈBE s'inscrit dans le territoire du SCOT Rovaltain.

◆ Prise en compte du SRCE Rhône-Alpes

Une carte des fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire, extraite du SRCE Rhône-Alpes, est proposée ci-après.

Le SRCE de la région Rhône-Alpes propose une carte synthétique de « Spatialisation des enjeux [...] » (voir ci-dessus). Cette carte présente les atouts du territoire régional en termes de continuités écologiques et les menaces qui pèsent sur celles-ci :



Spatialisation des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques en Rhône-Alpes.

Source : Schéma régional de cohérence écologique de la région Rhône-Alpes (version « 1 », 2014)

Au regard de cette carte, il apparaît que la commune de MOURS-ST-EUSÈBE s'insère à cheval sur un secteur « d'étalement urbain et/ou d'urbanisation diffuse » en limite avec un secteur à dominante naturelle.

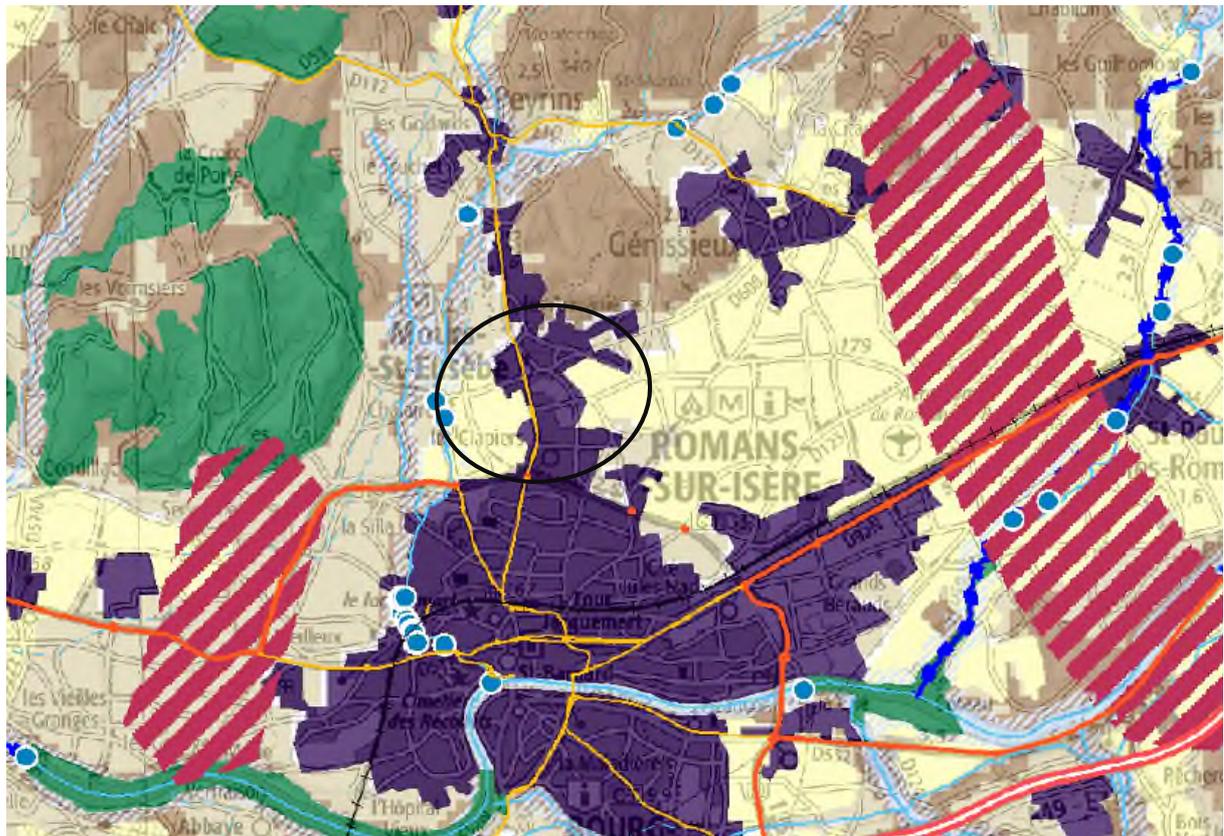
Les enjeux rattachés à ce constat sont de :

- **Maintenir ou restaurer les continuités écologiques dans le secteur d'urbanisation :**

Le SRCE précise (enjeu n° 1 du SRCE) que la « préservation des fonctionnalités écologiques des espaces naturels et agricoles passe par la **densification des villes** (sans toutefois en faire des zones infranchissables pour la biodiversité), mais aussi par la **reconquête des villages, l'évolution des formes urbaines ou la maîtrise de l'étalement urbain et de la périurbanisation** ».

- **Maintenir la fonctionnalité écologique dans le secteur à dominante naturelle.**

Cartographie du SCRE Rhône-Alpes pour le secteur de MOURS-ST-EUSÈBE :



Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

 Perméabilité forte

 Perméabilité moyenne

 Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

 Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

Réservoirs de biodiversité :

 Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

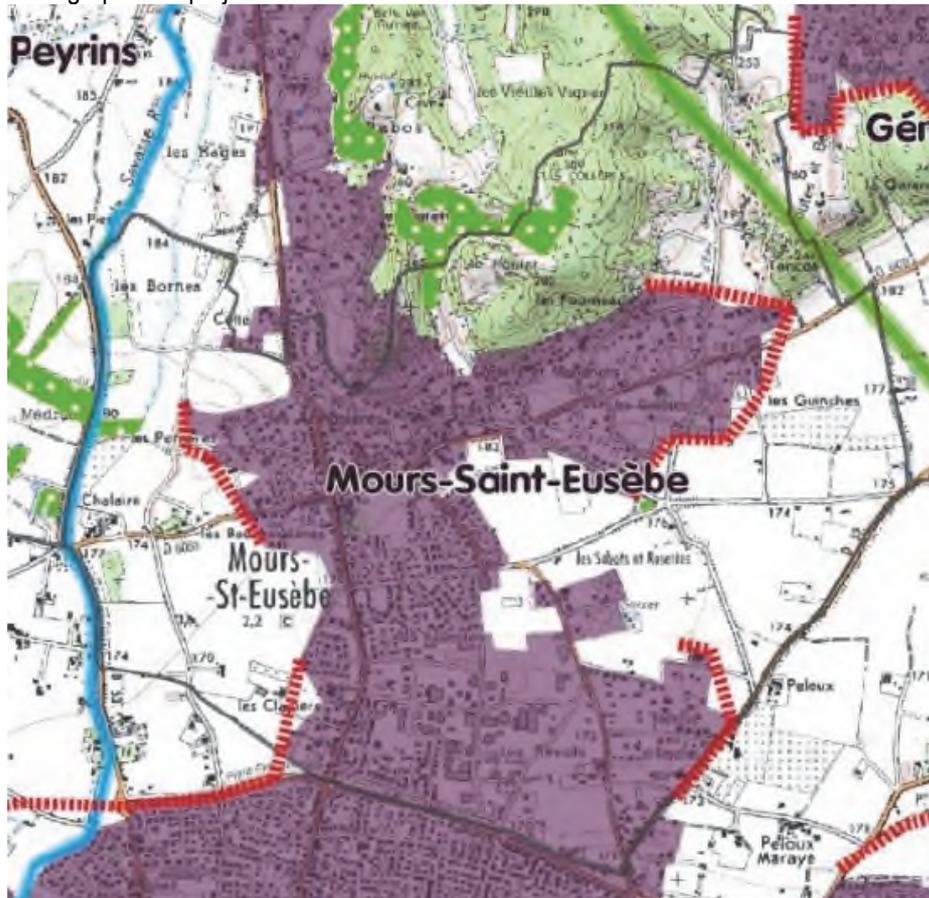
Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

Cette carte montre que la commune n'est pas directement concernée par un corridor d'importance régionale. La Savasse et les milieux associés sont identifiés comme un élément de la trame bleue.

♦ **Déclinaison du SRCE Rhône-Alpes dans le SCOT du grand Rovaltain**

Cartographie du projet de SCOT :



Enveloppe urbaine

- Principale
- Secondaire
- Fronts urbains

Réservoirs de biodiversité

- Pelouses sèches et zones humides relevant d'un inventaire départemental au 01/12/2013
- Espace naturel remarquable : Arrêté de biotope, Natura 2000, Znieff 1, ENS dont le CG26 est propriétaire

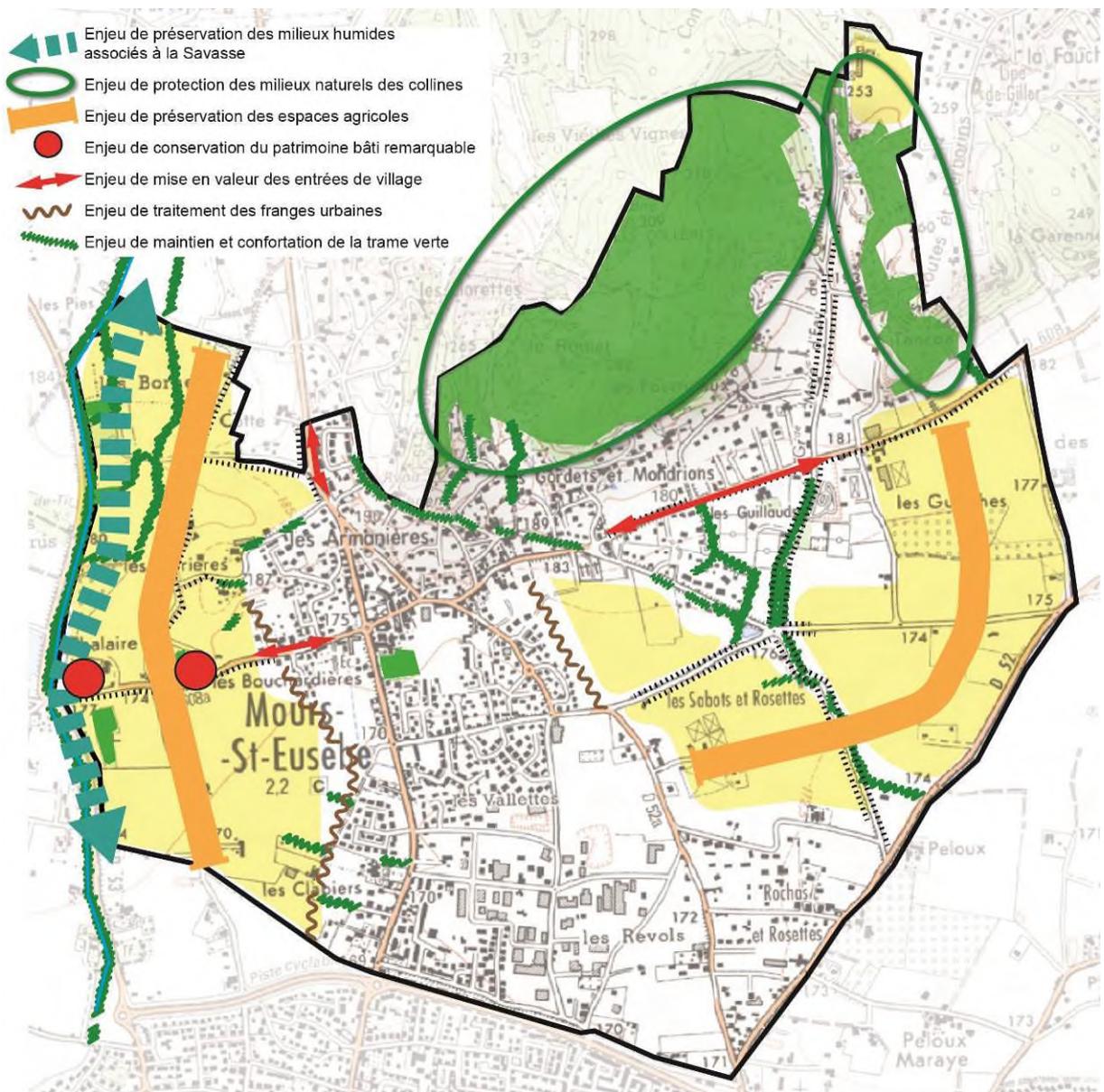
Corridors écologiques d'intérêt supra communal

- Corridor bleu
- Corridor vert

Les corridors identifiés à l'échelle du SCOT sont :

- le corridor aquatique lié à la Savasse à l'Ouest,
- le corridor terrestre correspondant aux collines et espaces agricole entre Génissieux et Mours.

SYNTHESE DES ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS



**CHAPITRE TROISIEME -
SYNTHESE DES ENJEUX**

MOURS-ST-EUSÈBE

> Un territoire de 5,27 Km² 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 attractif** de 3000 habitants, disposant d'un bon niveau d'équipements, de services et d'emplois, **qui a connu une forte croissance démographique ces dernières années**.

Une zone d'activités intercommunale centrée sur l'artisanat, les services et la petite industrie, **qui dispose encore de surfaces disponibles, mais un règlement qui contraint sa densification et l'optimisation des terrains**.

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...avec des besoins croissants des associations sportives qui ont un nombre important d'adhérents.

Des équipements sanitaires et sociaux récents quartiers Chambards, avec des **projets de développement de nouveaux hébergements spécifiques**.

> 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. Des surfaces non bâties importantes au sein de quartiers déjà en partie urbanisés** : quartier Chambard et Rochas et Rosettes en particulier.

> 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.

Les principaux enjeux pour le P.L.U.

→ **Maîtriser le développement démographique en s'inscrivant dans le cadre des orientations du SCOT et du PLH pour limiter le phénomène périurbanisation aux dépens de Romans.**

→ **Maintenir et développer des activités et des emplois sur le territoire, notamment en libérant les contraintes à l'optimisation et à la densification de la zone d'activités ;**

→ **Prendre en compte les projets d'hébergements spécifiques ;**

→ **Limiter la consommation d'espace pour préserver les activités agricoles et les espaces naturels à enjeu ;**

→ **Préserver le cadre et la qualité de vie : veiller à l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions, favoriser les déplacements doux, anticiper les besoins en équipements sportifs et de loisirs,...**

2^{ème} Partie

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE P.L.U.

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les choix communaux en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal, à partir des besoins répertoriés en matière de développement et des exigences de protection de l'environnement notamment.

Les choix retenus pour la commune de MOURS-ST-EUSÈBE s'inscrivent dans le cadre des objectifs et orientations du PLH⁴, porté par la communauté d'agglomération, et du SCOT⁵ du Grand Rovaltain.

1. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'URBANISME - HABITAT

Objectif : Assurer une dynamique démographique cohérente avec les orientations du SCOT, les objectifs du PLH et adaptée au niveau d'équipement communal

Orientations :

→ 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.

Cette maîtrise du développement démographique par rapport aux années précédentes répond aux orientations du SCOT Grand Rovaltain et du PLH, visant à renforcer la croissance sur les villes centre, qui perdent souvent des habitants, et à la ralentir sur les pôles péri-urbains. Il s'agit également d'adopter un rythme de croissance plus soutenable pour les équipements publics.

Le développement démographique ainsi envisagé représente de 270 à 350 habitants supplémentaires sur 12 ans et est en cohérence avec la capacité de traitement de la station d'épuration et le niveau de la ressource en eau.

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

→ 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 ;

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

Il s'agit de ralentir le rythme de construction, qui était de 32 logements neufs par an en moyenne entre 2005 et 2015, en adéquation avec les objectifs du PLH et avec le niveau de croissance démographique envisagé.

L'offre de logements doit en outre être adaptée aux besoins des différentes catégories de population pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune. Ainsi, la diversification de l'offre, déjà entamée depuis les dernières années, sera poursuivie dans le cadre du présent PLU.

⁴ PLH : Programme Local de l'Habitat

⁵ SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

Des formes urbaines variées contribueront par ailleurs à la limitation de la consommation d'espace, l'objectif étant d'atteindre une densité moyenne de 26 logements par hectare dans les tènements significatifs (soit une consommation foncière moyenne de 385 m² par logement) et de respecter ainsi les objectifs du SCOT Grand Rovaltain.

Au-delà des orientations du SCOT et du PLH, qui fixent un objectif de 20% de logements locatifs sociaux sur les logements à produire, la commune entend également anticiper la Loi SRU qui s'imposera quand le seuil des 3500 habitants sera dépassé. La commune aura alors l'obligation de disposer d'un parc de 20% de logements sociaux sur le parc des résidences principales, alors que le taux actuel n'est que de 11% environ. Il s'agit donc de renforcer l'effort de production au-delà de 20% des nouveaux logements dès aujourd'hui, afin d'éviter un trop grand écart avec le taux à atteindre lorsque le seuil des 3500 habitants sera dépassé.

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.

→ Organiser l'urbanisation des futurs quartiers : dans le secteur de Chambard dans le secteur de Pré Fleuri

Afin de limiter l'étalement urbain, une analyse fine des dents creuses au sein des espaces bâtis a été faite dans le diagnostic :

- Près d'une douzaine de « dents creuses » d'une surface inférieure à 3000 m² 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.
- Dans le secteur de Chambard : plusieurs tènements restent à urbaniser entre des espaces déjà habités ou occupés par des équipements et hébergements 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). Une partie de ce secteur est également réservé pour des hébergements spécifiques en continuité de ceux existants (EHPAD et foyer de vie pour personnes handicapées).

Le développement de l'habitat sera également assuré sur un secteur en continuité du tissu urbain existant :

- Dans le secteur de Pré Fleuri, situé à l'Est du centre ancien : il s'agit d'une extension urbaine « en greffe » sur le tissu urbain existant de part et d'autre. Compte-tenu de la situation du secteur, y sera privilégié le développement d'un habitat de type individuel et individuel groupé. Ce secteur d'extension urbaine a été retenu car il est enserré entre des espaces bâtis et il est le plus proche du centre-village.

Les espaces non bâtis au sein du tissu déjà urbanisé sont donc mobilisés au maximum. L'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles est ainsi limité, seul le quartier de Pré-Fleuri se trouvant en contact avec une unité foncière agricole significative.

Objectif : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre 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 1800 m², 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,...

Le code de l'urbanisme impose que le PADD «fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

La première mesure pour limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain est de prendre en compte la mobilisation des dents creuses au sein du tissu urbain. Au moins 80% sont prises en compte pour calculer le potentiel de logements du PLU : il faut en effet tenir compte du fait que la totalité ne sera pas mise en œuvre dans les 12 ans. C'est ainsi que des jardins attenants à des habitations n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel mobilisable à 12 ans.

L'objectif de densité moyenne s'inscrit dans le cadre des objectifs du SCOT Grand Rovaltain pour les communes péri-urbaines, en visant une moyenne de l'ordre de 26 logements par hectare.

Cet objectif constitue une réduction significative de la consommation moyenne d'espace constatée depuis la mise en œuvre du PLU, puisque la densité moyenne constatée entre 2008 et 2016 était de 17 logements par hectare seulement.

2. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'ECONOMIE - COMMERCE - TOURISME

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.

L'objectif est de favoriser le tissu économique local pour créer des emplois et limiter le déséquilibre entre emplois et logements.

La zone d'activités intercommunale des Revols dispose encore de surfaces disponibles : l'objectif du PLU est d'optimiser l'utilisation de ces surfaces :

- en assouplissant les règles d'implantation des constructions, qui conduisaient à une consommation foncière importante.
- en y interdisant l'habitat, qui complique la transmission ultérieure des entreprises et génère des conflits d'usage pénalisant les entreprises.

Les activités compatibles avec l'habitat seront préférentiellement accueillies dans le tissu urbain.

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

Orientations :

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

Les commerces et services de proximité sont un élément important de la vie sociale et contribuent à l'emploi local. C'est pourquoi le PLU autorisera les commerces et services compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain.

3. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS - DEPLACEMENTS - LOISIRS - COMMUNICATIONS NUMRIQUES

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.

Le développement de liaisons douces sécurisées est indispensable pour la qualité de vie des habitants et la limitation des besoins de déplacements motorisés.

Les orientations du PLU en la matière s'inscrivent dans la continuité des actions déjà engagées par la commune : aménagement de cheminements piétons, de stationnements ...et dans le cadre des orientations du Plan de Déplacements Urbains. Une aire de covoiturage à proximité du centre village, le long de la RD538, est également prévue dans ce cadre.

Cette politique doit également s'accompagner d'un effort pour augmenter les espaces de stationnement pour les vélos, aussi bien dans les espaces publics à proximité des services, équipements et commerces, que pour les bâtiments d'habitat collectif.

Objectif : Répondre aux besoins d'équipements collectifs actuels et futurs.

Orientations :

→ Prévoir l'extension de la zone de sports et loisirs des Guinches.

Cette zone de sports et loisirs est utilisée par plusieurs associations sportives de la commune, dont le nombre d'adhérents est très important. Une extension des équipements est en cours pour répondre à leurs besoins immédiats, ainsi que pour créer un parcours de santé.

Le PLU anticipe les besoins futurs en prévoyant l'extension de cette zone sur les terrains immédiatement en continuité des installations existantes et en réservant les terrains nécessaires à cette future extension.

En effet, la commune a déjà élaboré un programme d'aménagement qui nécessite cette extension. La réalisation de ce programme est phasée dans le temps : la 1ère partie est déjà réalisée (piste bicross et stade bouliste), la 2ème phase sera la réalisation d'un parcours de santé (sur la parcelle 375), puis d'un city-park, d'un court de tennis supplémentaire et de stationnements sur les 2 parcelles à l'Ouest de la 375. La parcelle classée en zone NL au sud des terrains de foot actuels, accueillera un terrain d'entraînement enherbé supplémentaire. Les installations du club de foot de la commune, qui est le 1er club de Drome-Ardèche en nombre de licenciés, sont aujourd'hui saturées.

Objectif : Contribuer au développement des communications numériques.

Orientations :

→ Anticiper le développement de la fibre dans les foyers.

A l'échelle communale, il s'agit d'accompagner ce développement, notamment en anticipant le raccordement des futures constructions au réseau public de fibre optique à venir.

4. MOTIVATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE PAYSAGE- PATRIMOINE - CADRE DE VIE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Objectif : Maintenir des espaces agricoles fonctionnels

Orientations :

→ Limiter la consommation de terres à bon potentiel agricole.

→ Maintenir les conditions d'exploitation des exploitations existantes

L'agriculture constitue un élément de l'économie locale et c'est en outre une activité qui façonne les paysages ruraux et participe à l'entretien du territoire. A Mours, cette activité bénéficie notamment de terrains de plaine alluviale de bonne valeur agronomique, facilement mécanisables et quasiment tous irrigables.

Le PLU vise à maintenir au maximum des conditions d'exploitation acceptables en maintenant des unités foncières facilement exploitables et en cherchant à limiter les conflits d'usage potentiels.

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.

Il s'agit de protéger tous les éléments présentant un intérêt écologique particulier et/ou participant aux continuités écologiques, qui ont été mis en évidence dans la 1^{ère} partie du rapport de présentation. Les espaces naturels des collines au Nord du territoire en limite avec Peyrins et Génissieux, en partie boisés ou abritant quelques pelouses sèches, sont notamment à protéger.

Les cours d'eau et leurs rives arborées constituent des corridors écologiques locaux qui sont également à protéger.

Pour renforcer la trame verte et bleue locale, il s'agit également de protéger des éléments boisés ponctuels ou linéaires (haies) dans l'espace agricole ou dans les espaces urbanisés.

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.

Dans les espaces urbanisés, le renforcement de la biodiversité et le maintien d'espaces de nature est possible : en privilégiant des clôtures accompagnées d'une végétation locale diversifiée, en favorisant la plantation plutôt que l'imperméabilisation des espaces non bâtis. Une gestion plus naturelle des eaux pluviales contribue également à cet objectif.

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

Il s'agit de mettre en valeur les éléments intéressants du patrimoine bâti et d'éviter la banalisation des espaces urbains en préconisant des formes urbaine et architecturale plus harmonisées avec leur environnement bâti ou naturel, en protégeant les éléments du patrimoine bâti.

Le traitement des limites entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles doit également être soigné pour les motifs annoncés précédemment : limiter les conflits d'usage potentiels avec les activités agricoles, favoriser un paysage urbain de qualité et renforcer la biodiversité.

La prise en compte du risque inondation est également à intégrer au PLU, afin de ne pas augmenter les risques pour la population.

B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LE REGLEMENT

1. LA DÉLIMITATION DES ZONES

1.1. ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont des secteurs de la commune déjà urbanisés ou suffisamment équipés pour desservir les constructions à implanter. Elles correspondent donc :

- aux secteurs déjà bâtis du village et de ses extensions urbaines, desservis par l'ensemble des réseaux,
- aux secteurs déjà bâtis de certains quartiers périphériques qui ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Deux zones urbaines généralistes sont distinguées selon la morphologie du tissu urbain : tissu dense et à l'alignement des voies du centre ancien (UA), tissu essentiellement pavillonnaire des extensions urbaines (UD).

Dans ces deux zones, les règles instaurées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives et en matière de hauteur maximale sont motivées par l'objectif de conserver un tissu urbain dont le rapport à la rue soit homogène avec l'existant et des hauteurs qui ne dépassent pas les hauteurs existantes dans la zone. En effet, le PADD prévoit de favoriser l'intégration architecturale et urbaine des futures constructions.

Dans ces deux zones, qui doivent garder leur caractère multifonctionnel (habitat, services, équipements...), seules sont interdites les occupations du sol incompatibles avec le voisinage de l'habitat et celles incompatibles avec le maintien du paysage urbain (constructions à usage agricole, industriel, entrepôts, commerces de gros, activités présentant des nuisances, installations classées soumises à autorisation ou enregistrement, dépôt de véhicules, parcs d'attraction, caravanes, camping, antennes relais et éoliennes), comme le prévoit le PADD qui vise à « préserver le cadre de vie » et à « permettre l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans l'ensemble de l'espace urbain ».

Pour la même raison, et pour un motif de bonne intégration architecturale et urbaine qui figure dans le PADD, les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail sont admises, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.

▪ **Zone UA**

Elle correspond au noyau bâti ancien du centre, qui s'étire de part et d'autre de la RD538, le long de la rue de Chalaire et de la Grande Rue (axe Est-Ouest : RD 608 / RD 608A). Les bâtiments y sont édifiés le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Cette zone a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Les règles d'implantation et de gabarit des constructions visent à conserver la typologie du tissu urbain existant, dense, et des hauteurs similaires à l'existant avec un maximum fixé à 12 m au sommet et 9 m à l'égout du toit. Il faut noter que la règle de recul vis-à-vis des limites séparatives sur lesquelles le bâtiment n'est pas implanté ne fait plus référence à la demi-hauteur du bâtiment, seul un minimum de 3 m (qui permet un passage de véhicule ou une extension ultérieure du bâti) a été conservé. En effet, un recul au moins égal à la demi-hauteur peut induire des formes de toitures déséquilibrées à 3 pentes, qui ne font pas partie de l'architecture traditionnelle locale.

Les obligations en matière de stationnement sont précisées pour l'habitat, tout en les adaptant en cas de rénovation de bâtiment existant, afin de prendre en compte la problématique du stationnement résidentiel dans le centre ancien où les rues sont étroites.

L'emprise de la zone UA correspond à celle du PLU antérieur.

▪ Zone UD

Elle correspond aux extensions urbaines où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en retrait des voies et des limites séparatives. Elle a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de commerces, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Cette zone est localisée de part et d'autre du centre ancien : au Nord, en piémont des reliefs collinaires, et au sud en périphérie des axes routiers départementaux (RD 538, RD 52). Cette zone est dominée par l'habitat pavillonnaire implanté au coup par coup ou sous forme de lotissement. Quelques opérations plus récentes d'habitat groupé et d'habitat collectif se sont également implantées au Sud des écoles et au Sud de la salle des fêtes notamment.

Un **secteur UDa** est délimité pour les quartiers non desservis par l'assainissement collectif : notamment Rochas et Rosettes, Gordets et Mondrions, Fourneaux, ...comme dans le PLU antérieur.

Un secteur de la zone UDa, situé à l'Ouest du centre-village au sud des Perrières, fait l'objet d'une orientation d'aménagement en vue d'organiser sa desserte. Il s'agit d'éviter l'enclavement de ces parcelles, qui sont situées à l'arrière des constructions existantes sur la rue, en utilisant le chemin d'accès existant sur la rue de Chalaire.

Un **secteur UDb**, situé au sud de la RD 608A (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, pour des motifs techniques et de sécurité. Ce secteur UDb correspond à celui du PLU antérieur.

Un **secteur UD_s**, au quartier des Chambards destiné à accueillir uniquement des équipements et des hébergements à vocation sanitaire et sociale. Sont déjà implantés sur ce secteur, l'EHPAD et le foyer de vie pour personnes handicapées et des projets d'hébergement spécialisés sont pressentis sur les parties encore disponibles de ce secteur.

Dans l'ensemble de la zone UD, l'optimisation de l'utilisation des terrains est favorisée avec des règles de recul des constructions vis-à-vis des voies et des limites séparatives assouplies par rapport au document d'urbanisme antérieur, pour aller dans le sens de la réduction de la consommation d'espace prévue par le PADD. Les règles de recul maintenues visent à conserver un tissu urbain qui reste cohérent avec l'existant d'une part et d'autre part à conserver des espaces de recul utiles (soit pour un passage de véhicule soit pour une extension ultérieure du bâtiment jusqu'à la limite quand les autres conditions sont remplies).

Les obligations en matière de stationnement sont maintenues pour l'habitat, mais aucune norme n'est fixée pour les services et commerces afin de « favoriser le développement des commerces de proximité et services à la population », comme le prévoit le PADD.

Les hauteurs autorisées dans la zone sont réduites par rapport au PLU actuel pour tenir compte des formes urbaines existantes, tout en permettant de l'habitat collectif en R+2 : elles sont limitées à 12 m au sommet (et 10 m à l'égout) pour l'habitat et les équipements d'intérêt collectif et à 8 m pour les autres constructions. En effet, les équipements collectifs peuvent nécessiter des gabarits plus importants.

Pour conserver des espaces verts significatifs dans ces quartiers résidentiels (pour des motifs d'intégration urbaine des futures constructions et de renforcement de la biodiversité urbaine) et pour limiter l'imperméabilisation des terrains dont une partie est en pente, le règlement de la zone UD impose qu'au moins 15% des parcelles privatives support de constructions reste perméable.

L'emprise de la zone UD a été modifiée par rapport aux limites du PLU antérieur:

- Elle est étendue pour intégrer des secteurs qui étaient classés en zone AUo, AUoc ou AUod au PLU précédent et qui sont maintenant urbanisés ou équipés :
 - anciennes zones AUo des Mondrions et AUoc et AUod de Champ Marchand.
 - ancienne zone AUos de Chambard, dont la partie urbanisée est intégrée en zone UD (habitat) et une partie en secteur UD_s (à vocation d'équipements et d'hébergements sanitaire et sociaux).
 - ancienne zone AUoa au Sud du chemin de Rochas.

- Elle est également agrandie pour intégrer des habitations situées dans la zone UJ à vocation d'activités économiques au PLU précédent (partie en triangle au sud de l'intersection de la rue du Royans et du chemin du Murier).
- La zone UD est réduite pour exclure quelques terrains soumis à risque d'inondation (zones rouges R1, R2 et R3) en limite sud de la commune > classement en zone A.
- Le secteur UDa est réduit quartier Rochas - Rosettes pour le classement en zone AUf de deux vastes tènements non bâtis dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est programmé dans les années à venir : il s'agit ainsi de favoriser une meilleure utilisation de ces terrains qui ne nécessiteront pas la réalisation d'assainissement non collectif. Cela va également dans le sens des orientations du SCOT qui préconise un développement de l'habitat en priorité sur des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Deux zones urbaines spécialisées sont délimitées. Elles correspondent au secteur réservé aux activités économiques (UJ) d'une part et au secteur réservé aux équipements collectifs de sports et loisirs (UL) d'autre part.

▪ **Zone UJ**

La zone UJ englobe le secteur urbanisé, ou du moins équipé, réservé aux activités économiques aux quartiers des Revols et Devienne: il s'agit d'une zone d'activités centrée sur l'artisanat, la petite industrie et les services.

Cette zone étant réservée à des activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage de l'habitat, les constructions à usage d'habitation y sont interdites, comme le prévoit le PADD, alors qu'elles étaient autorisées sous condition dans le PLU précédent.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives sont assouplies et la limitation de l'emprise au sol des constructions est supprimée afin, comme le prévoit le PADD, d'optimiser l'utilisation des terrains et ainsi économiser l'espace.

La hauteur maximale reste fixée à 10 m dans cette zone d'activités, ce qui est compatible à la fois avec les besoins des entreprises existantes ou attendues et avec les hauteurs admises dans la zone UD voisine.

L'emprise de la zone UJ a été réduite par rapport aux limites du PLU antérieur, pour le classement en zone UD d'un groupe d'habitations, comme il l'a été mentionné au-dessus.

▪ **Zone UL**

Elle correspond à la zone de sports et loisirs des Guinches, où sont déjà implantés les équipements sportifs communaux : terrains de foot, terrains de tennis, piste de bi-cross, vestiaires, terrains de boules... Un projet de parcours de santé est également en cours.

Cette zone était déjà réservée aux équipements collectifs de sports et loisirs dans le document d'urbanisme antérieur, ce qui a permis l'implantation de tous les équipements actuels.

Comme le prévoit le PADD, afin de répondre aux besoins croissants des associations sportives, l'extension de la zone UL est prévue sur un terrain situé en continuité au sud-est et même en partie enserré dans la zone actuelle.

Le règlement limite les constructions autorisées dans cette zone aux équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation de sports et loisirs et à l'habitat nécessaire au fonctionnement de ces équipements.

Les règles d'implantation des constructions n'ont pas évolué par rapport au PLU précédent et imposent un recul de 5 m vis-à-vis des voies et une implantation soit en limite soit en recul de 4 m des limites séparatives. Il faut toutefois noter que les constructions nouvelles resteront limitées sur cette zone, qui accueille essentiellement des équipements de surface (terrains de sports, espaces verts, stationnement).

La hauteur maximale reste limitée à 15 m dans cette zone, sachant que les gabarits des équipements sportifs peuvent nécessiter des volumes importants.

1.2. ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs de la commune qui ont été retenus pour le développement de l'urbanisation dans le PADD.

Seules des zones à urbaniser « généraliste », à vocation principale d'habitat, sont délimitées.

▪ **Zone AUf**

Deux tènements situés quartier Rochas et Rosettes sont classés en zone à urbaniser « fermée », qui pourront être ouverts à l'urbanisation par une modification du PLU, une fois que l'extension du réseau d'assainissement aura été lancée.

En effet, l'extension de ce réseau est programmée dans les prochaines années sur le chemin Claude Marcé par la communauté d'agglomération qui a compétence en la matière.

En attendant son ouverture à l'urbanisation par une modification du PLU, sont admis dans la zone AUf uniquement les équipements techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et services publics.

Dans le PLU actuel, ces secteurs AUf étaient classés en zone UDa : mais compte-tenu du projet d'extension du réseau d'assainissement dans les prochaines années sur ce quartier et de la surface significative de ces tènements, ce classement permettra de les urbaniser de manière plus optimale que si des assainissements non collectifs devaient être réalisés. En outre, une fois le réseau d'assainissement collectif réalisé, le raccordement à ce réseau étant obligatoire, il s'agit d'éviter que les particuliers investissent dans un dispositif non collectif pour 2 ou 3 ans seulement.

▪ **Zone AUo**

Il s'agit également de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Tous les réseaux sont présents à proximité et les différents secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement selon les conditions définies dans le règlement et les OAP⁶.

Pour chaque secteur AUo, les **orientations d'aménagement et de programmation** fixent, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de diversification de l'offre d'habitat, de réduction de la consommation d'espace, de maillage piétons et d'intégration architecturale et urbaine des futures constructions, les principes d'aménagement, d'urbanisation et d'habitat de ces secteurs.

Les obligations en matière de logements sociaux fixées dans ces zones visent à répondre aux objectifs du PADD et sont adaptées en fonction des formes urbaines préconisées.

> Les zones **AUo1, AUo2, AUo3** sont situées au quartier des Chambards.

Les orientations d'aménagement instaurées sont motivées par le souci d'organiser une urbanisation cohérente et adaptée à chaque site et de répondre aux enjeux suivants :

- 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).

⁶ O.A.P. : Orientations d'aménagement et de programmation.

- Traiter la frange urbaine sud en tenant compte de la zone d'activités afin de limiter les nuisances pour l'habitat.

Les zones AUo1 et AUo2 sont situées de part et d'autre du foyer de vie Les Hirondelles, qui présente des volumes bâtis relativement importants. La zone AUo1 est également proche de l'EHPAD et la zone AUo2 de la zone d'activités. Cet environnement et leur surface relativement peu importante ont fait qu'elles ont été retenues pour développer de l'habitat de type collectif (ou intermédiaire) en R+2 au maximum, ce qui permettra d'utiliser au mieux ces tènements et contribuer ainsi à l'objectif de densité moyenne minimale à l'échelle du PLU.

La zone AUo3 située en continuité de quartiers d'habitat pavillonnaire est pressentie pour des typologies d'habitat individuel pur et groupé ou intermédiaire, en R+ 1 au maximum.

Dans le PLU précédent ces 3 secteurs étaient classés en zone AUos.

> La zone **AUo4** rue du Pré Fleuri, correspond à une partie d'une zone *AU (non constructible)* dans le PLU antérieur.

L'orientation d'aménagement instaurée sur ce secteur vise à :

- Proposer un habitat diversifié restant en adéquation avec l'environnement pavillonnaire,
- Prendre en compte la possibilité de développement potentiel futur de ce quartier vers l'Est,
- Maintenir la liaison piétonne « informelle » qui existe entre la rue du Pré Fleuri et la RD608.

La zone AUo4 est enserrée entre des secteurs d'habitat pavillonnaire : elle est donc pressentie pour le développement de logements individuels purs et groupés ou intermédiaires, en R+ 1 au maximum.

1.3. LA ZONE AGRICOLE A

La zone agricole recouvre les espaces agricoles cultivés, ainsi que les sièges et bâtiments des exploitations agricoles en activité. Elle englobe donc notamment la plaine de la Savasse à l'Ouest du territoire, la plaine au Sud-Est et le vallon de la Grande Mère d'eau au Nord-Est.

C'est une zone protégée pour son intérêt agricole et, comme le prévoit le code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous condition que leur implantation minimise la consommation de foncier agricole et les impacts sur l'activité agricole.
- les constructions nécessaires aux CUMA (Coopératives d'utilisation du matériel agricole) ;
- les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les évolutions limitées des habitations existantes : il s'agit de permettre l'évolution de ces habitations qui constituent un patrimoine familial important et qui représentent un parc de logements non négligeable, tout en tenant compte de la nécessité de protéger les espaces agricoles.

Deux secteurs particuliers sont délimités dans la zone A :

> Les **secteurs AP et APs** présentant un enjeu de protection par rapport à la mise en valeur des sites et paysages de la commune (entrées de l'agglomération et abords des sites sensibles de Chalaire et Bouchardières, vallée de la Savasse, vallon de « La Grande Mère d'eau » ... On notera que la Savasse et sa ripisylve, qui traversent une plaine agricole et qui présentent également un enjeu en tant que corridor écologique

à préserver, sont intégrées au secteur AP et bénéficient ainsi d'une protection renforcée. En outre, comme il le sera détaillé plus loin, la ripisylve de la Savasse est identifiée parmi les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans le **secteur AP**, le règlement interdit les constructions agricoles nouvelles et les constructions destinées aux CUMA.

Dans le **secteur APs**, le règlement interdit les constructions agricoles nouvelles, **à l'exception des serres**, et les constructions destinées aux CUMA. En effet il s'agit de prendre en compte la présence d'activités de maraîchage et d'horticulture sur la commune en y autorisant les serres agricoles.

Le secteur APs a été créé à l'occasion de cette révision du PLU, il se substitue aux secteurs AP présents de part et d'autre du Grand Chemin Sud à l'entrée Est de la commune et sur le vallon de la Grande Mère d'eau. Les secteurs les plus sensibles au plan paysager ou écologique sont maintenus en secteur AP.

Dans le PLU précédent, tous les secteurs concernés étaient classés en secteur AP, le secteur APs n'existant pas.

La zone A est étendue suite à la réduction des zones AU du PLU antérieur :

- au sud-ouest du village - quartier les Clapiers : 10 ha environ, intégrés en zone A
- à l'est du village – quartier les Goureaux : 4,8 ha environ, intégrés en secteur AP.

Cette réduction des zones AU s'explique par la nécessité de mettre en adéquation les surfaces constructibles ou à urbaniser du projet de PLU avec les besoins exprimés dans le PADD pour l'habitat et les activités économiques et en tenant compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace.

A l'inverse, la zone A, et plus particulièrement le secteur AP, a été réduit de 2 terrains pour une surface totale de 1,6 ha : 1,1 ha sont classés en zone NL afin de permettre la création d'un terrain de foot d'entraînement enherbé en continuité des terrains actuels et 0,5 ha sont intégrés à la zone UL afin de permettre une extension future de la zone sports et loisirs des Guinches. La limite Est de la zone UL a été réduite au profit de la zone A, afin de supprimer un décroché et ainsi rendre plus rationnelle l'exploitation agricole du terrain à l'Est de la zone UL.

En zone agricole, des marges de recul vis-à-vis des voies départementales figurent au règlement graphique et complètent les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des autres voies, qui ont été assouplies par rapport au PLU précédent. Ces reculs vis-à-vis des voies sont adaptés au niveau de trafic de celles-ci de manière à conserver des possibilités d'élargissement si nécessaire et une bonne visibilité.

1.4. LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle permet la protection, comme le prévoit le PADD, des collines boisées et des pelouses sèches au Nord du territoire.

Sont également classés en zone N des espaces naturels intéressants dans ou aux abords du tissu urbain ;

- la zone humide ponctuelle (bassin de régulation d'orage) située au sud de la zone de sports et loisirs des Guinches.
- le parc urbain situé au sud du centre ancien.

La zone naturelle est une zone protégée pour son caractère naturel et/ou son intérêt écologique et, comme le prévoit le code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans cette zone :

- les constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les évolutions limitées des habitations existantes : il s'agit de permettre l'évolution de ces habitations qui constituent un patrimoine familial important et qui représentent un parc de logements non négligeable, tout en tenant compte de la nécessité de protéger les espaces naturels.

Un secteur particulier est délimité dans la zone N :

> Le **secteur NL**, correspond à une extension de la zone de sports et loisirs des Guinches dans laquelle seul un aménagement de surface type terrain de foot enherbé est prévu, ce qui explique le classement en zone NL et non en zone urbaine de ce terrain enclavé entre 2 voies, un quartier d'habitat et les terrains de foot existant.

La délimitation de la zone naturelle a très peu évolué par rapport au PLU précédent : seul le secteur NL, classé en zone AP au PLU précédent a été intégré la zone naturelle du PLU révisé.

En zone naturelle, des marges de recul vis-à-vis des voies départementales figurent au règlement graphique et complètent les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des autres voies, qui ont été assouplies par rapport au PLU précédent. Ces reculs vis-à-vis des voies sont adaptés au niveau de trafic de celles-ci de manière à conserver des possibilités d'élargissement si nécessaire et une bonne visibilité.

1.5. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A

Anciens bâtiments agricoles repérés pour le changement de destination au titre du 2° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

Sont repérées sur les documents graphiques du PLU, d'anciennes dépendances agricoles présentant un intérêt patrimonial pour lesquelles sera autorisé le changement de destination. *Nota : les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant ces changements de destination seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.*

L'objectif est de permettre la transformation de ces dépendances pour l'habitat ou l'hébergement touristique (gîte ou chambre d'hôtes), comme le préconise le PADD.

Voir ci-après le détail des bâtiments repérés.

Plan de localisation des bâtiments repérés pour le changement de destination :



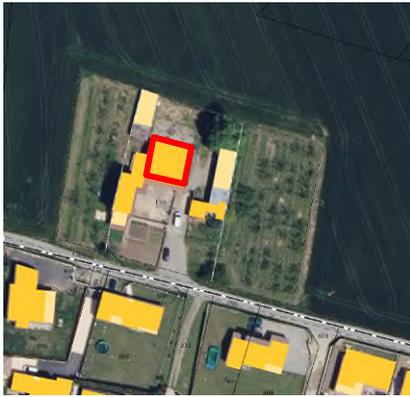
- **Bâtiment n°1 - Quartier des Serres : rue du Royans**



Le bâtiment est situé à l'est de la zone urbanisée. Une partie du bâtiment est occupé par un logement.

Il est implanté à 100 m d'un siège agricole sans élevage. Le bâtiment n'est pas en limite de terres exploitées.



- Bâtiment n°2 – chemin de Rochas

Le bâtiment est situé au nord de la zone urbanisée. Une partie du bâtiment est occupé par un logement.

Il n'est pas implanté à proximité d'un siège, ni en limite de terres exploitées.

**Bâtiment n°3 – à l'est du chemin des Maraichers**

Le bâtiment se situe à l'est du village, dans une zone agricole. Un logement est situé à proximité.

Il n'est pas implanté à proximité d'un siège et se situe à 15 m de terres exploitées.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES DE CONSTRUCTION

Zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat			Zones urbaines et à urbaniser spécialisées		
	Surface totale	Disponible		Surface totale	Disponible
UA	8,34		UDs hébergements sanitaire et social	4,61	1,2
UD - UDa - UDb	133,4	2,2	UJ activités économiques	42,19	5,1
AUo	3,8	3,8	UL sports et loisirs	8,75	
AUf	1,48	1,44			
Total habitat	147,02	7,44	Activités- équipements	55,55	
Zone agricole			Zone naturelle		
A	125		N	82,6	
AP	84,5		NL	1,2	
APs	31,51				
Total zone agricole	240,64		Total zone naturelle	83,8	

Surfaces disponibles pour l'urbanisation à vocation principale d'habitat (en jaune dans la cartographie en page suivante) et capacités de constructions estimées dans ces espaces constructibles :

Secteur	Surface disponible	Logements attendus	Dont logements locatifs sociaux
AUo1	0,61 ha	43	17
AUo2	0,46 ha	35	10
AUo3	1,23 ha	30	8
AUo4	1,5 ha	30	9
AUf	1,44 ha	26	-
Sous-total	5,24 ha	164 logements	44 LLS
Dents creuses (supérieures à 1800 m ²) en UD	1,18 ha	12 à 16	-
Dents creuses (inférieures à 1800 m ²) en UD	1,02 ha	9 à 13	-
TOTAL	7,44 ha	185 à 193 logements	44 LLS

> Les 2,2 ha de dents creuses identifiées en zone UD (y compris UDa) correspondent à 12 terrains situés en zone pavillonnaire, le nombre de logements potentiels y est estimé en supposant qu'il s'agira de logements individuels purs.

> La densité globale moyenne attendue sur les tènements de plus de 1800 m² disponibles est de 27,4 à 28 logements par hectare (176 à 180 logements sur 6,42 ha).

> On notera que le nombre de logements locatifs sociaux attendus (44 au total), représente 23 à 24 % du potentiel total de logements, ce qui représente bien un effort supplémentaire par rapport à l'objectif de 20% du SCOT et du PLH et qui permettra d'anticiper un minimum sur les obligations de la loi SRU quand la commune aura franchi le seuil des 3500 habitants.

> Enfin, on peut noter que 3 bâtiments sont repérés pour le changement de destination, dont une partie pourrait aboutir à la création de nouveaux logements.

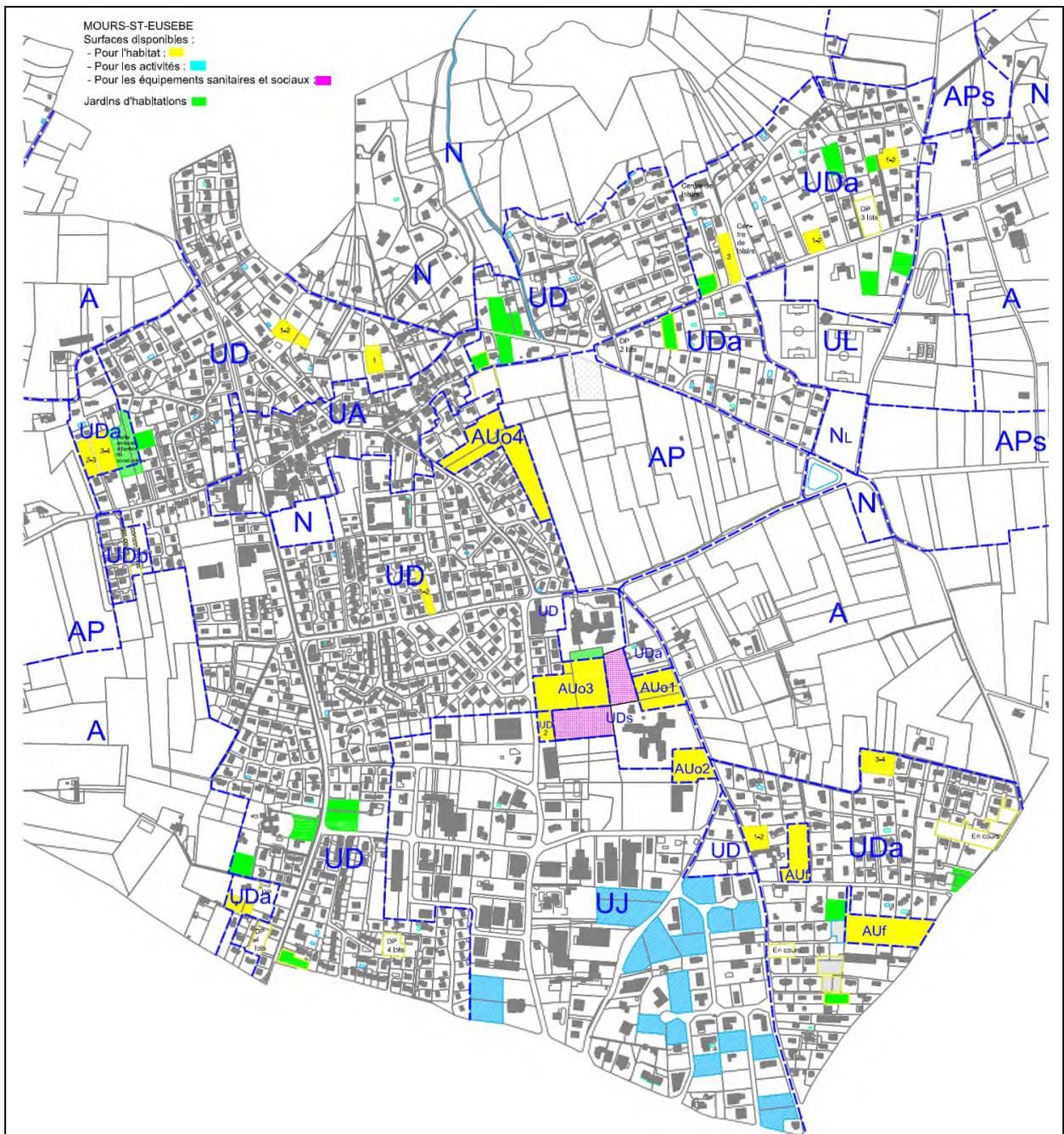
Surfaces disponibles pour l'urbanisation à vocation d'hébergements sanitaires et sociaux (en rose dans la cartographie suivante) :

> 1,2 ha sont disponibles dans le secteur UD_s et permettront de compléter l'offre d'hébergements spécifiques. Il faut noter que ces futurs hébergements devraient être comptabilisés dans les logements sociaux au titre de la loi SRU.

Surfaces disponibles en zone à vocation d'activités (en bleu dans la cartographie en page suivante) :

> Au moment de l'arrêt du PLU, 5,1 ha de terrains apparaissent disponibles dans la zone d'activités des Revols.

Cartographie des espaces disponibles dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU :



3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Pour compléter les explications déjà fournies aux chapitres précédents, on peut également préciser que des prescriptions réglementaires ont été instaurées dans toutes les zones concernant :

- la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- les équipements et réseaux.

Ces prescriptions correspondent à la mise en oeuvre des orientations du PADD visant à

- préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti,
- encourager le développement de la nature « en ville »,
- améliorer le fonctionnement urbain et favoriser l'usage des modes doux.

Le règlement des zones UD et AUo impose notamment un trapèze de dégagement non clos devant l'entrée, afin de limiter le stationnement sauvage sur la voie publique et donc de sécuriser les déplacements ainsi que les accès aux constructions.

Le document graphique du P.L.U. prévoit en outre des dispositions qui se superposent au zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement :

– **Emplacements réservés au titre des 1°, 2° ou 3° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme :**

Ces emplacements réservés visent à répondre principalement aux orientations suivantes du PADD : Poursuivre le maillage des cheminements doux, aménager le centre bourg et adapter les équipements collectifs aux besoins de la population actuelle et future.

Des emplacements sont ainsi réservés au profit de la Commune :

- **ER 1** pour l'aménagement de la place des Capucins (cet emplacement correspond à l'ER 12 du PLU antérieur) dans le centre ancien.
- **ER 2, ER 3, ER4 et ER9** pour l'aménagement de cheminements piétons :
 - pour l'ER 2 : entre la rue des Cyprès Bleus et le parking au sud de la salle des fêtes (cet emplacement correspond à une partie de l'ER 20 du PLU antérieur).
 - pour l'ER 3, afin de maintenir la liaison piétonne informelle existante entre la RD 608 et la zone AUo4 de Pré Fleuri.
 - pour l'ER 14, afin d'assurer une liaison entre la rue des Alpes et les équipements quartier Chambard : EHPAD et foyer de vie notamment.
 - pour l'ER 9, afin d'assurer la liaison entre la RD 538 et Grand Chemin Nord (cet emplacement correspond à l'ER 16 du PLU antérieur)
- **ER5, ER 6** pour l'aménagement de carrefours :
 - ER 5 entre la RD 608 et le Grand Chemin Nord : ce carrefour très fréquenté en face du cimetière nécessite d'être sécurisé. (correspond à une partie de l'ER 6 du PLU antérieur).
 - ER 6 entre la rue des Alpes et la rue du Royans : ce carrefour nécessite d'être sécurisé (correspond à une partie de l'ER 6 du PLU antérieur).

- **ER7** pour l'extension du complexe sportif des Guinches (une partie était déjà en emplacement réservé au PLU précédent).
- **ER8** pour l'aménagement du chemin de Rochas qui comprendra un cheminement piétons sécurisé (correspond à l'ER 18 du PLU antérieur)
- **ER10** pour la prise en compte du tracé réel du chemin de la Grande Mère d'Eau, en limite nord est de la commune : en effet le chemin figurant sur le cadastre ne correspond pas au tracé réel de la voie. (correspond à une partie de l'ER 17 du PLU antérieur).
- **ER 12** pour la création d'une voie de desserte vers les futurs équipements à vocation sanitaire et sociale du secteur UD quartier Chambard.
- **ER 13** pour l'élargissement du débouché de chemin des Clapiers sur la RD538 avec quelques stationnements. Il s'agit ainsi de sécuriser les entrées et sorties sur ce chemin depuis la RD538 qui est une voie à grande circulation.

Un emplacement est réservé au profit du Département :

- **ER 11** pour l'élargissement de la RD 53 (correspond à l'ER 15 du PLU antérieur).

– **Servitudes de logements sociaux instaurées au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme :**

Le PADD a pour objectif, d'une part de répondre aux objectifs fixés par le SCOT et le PLH (20% de logements locatifs sociaux sur les nouveaux logements produits) et d'autre part de préparer la commune à la Loi SRU qui imposera un parc global de 20% de logements sociaux quand les 3500 habitants seront atteints.

Pour concrétiser cet objectif, il est imposé un pourcentage minimum de logements sociaux pour les programmes de logements significatifs à venir. Sont donc concernées toutes les zones à urbaniser AUo :

- sur la zone AUo3 : au moins 25 % de logements locatifs sociaux.
- sur les zones AUo2 et AUo4 : au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- sur la zone AUo1 : au moins 40 % de logements locatifs sociaux.

– **Prise en compte des risques et nuisances (article R.151-31 du Code de l'Urbanisme) :**

La prise en compte des risques inondation est une des orientations du PADD.

Le risque inondation lié à la Savasse a été cartographié suite à une étude pilotée par le service risque de la DDT après la réalisation des aménagements contre les inondations.

Comme dans le PLU précédent, les zones inondables sont donc reportées sur le document graphique du PLU et renvoient à des prescriptions réglementaires en vue de ne pas aggraver les risques pour les personnes et les biens.

– **Protection d'éléments du paysage ou du patrimoine au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Sont protégés à ce titre :

- des bâtiments et ensembles bâtis d'intérêt patrimonial : les domaines de Chalaire et des Bouchardières à l'Ouest du village, quelques bâtisses dans le centre ancien et deux anciennes maisons rurales quartiers Mondrions et Les Guillauds sont concernées.

Cette protection soumet automatiquement leur éventuelle démolition à permis de démolir et leur rénovation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales d'origine présentant un intérêt.

- des éléments présentant un intérêt paysager : arbres remarquables, espaces verts – parcs arborés qui doivent être préservés. Les arbres peuvent faire l'objet de coupes et travaux sylvicoles à condition de rétablir ensuite un état boisé satisfaisant.
- des éléments présentant un intérêt écologique (et paysager pour les haies) : pelouses sèches, haies qui doivent être préservées et notamment la ripisylve de la Savasse. Les haies peuvent néanmoins faire l'objet de coupes à condition de rétablir ensuite un état boisé satisfaisant.

Ces protections permettent de concrétiser différents objectifs du PADD : Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti. Encourager le développement de la nature « en ville ». Maintenir et renforcer le maillage les éléments ponctuels ou linéaires de la trame verte et bleue.

Une grande partie de ces éléments étaient déjà protégés dans le PLU antérieur : les bâtiments et ensembles bâtis, les haies et les espaces verts et parcs arborés.

Un espace vert urbain a été ajouté dans les éléments protégés : il s'agit d'un espace vert situé à l'avant de l'ancienne maison rurale des Mondrions, dont les abords méritent d'être protégés afin de garder une vue à l'avant de ce bâtiment remarquable.

La protection des pelouses sèches a été ajoutée suite à l'inventaire réalisé par le département.

– **Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme**

La protection des espaces boisés des collines au Nord du territoire est maintenue comme dans le PLU précédent, à l'exception des secteurs de pelouses sèches figurant à l'inventaire du département, qui par nature doivent rester déboisées.

C. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs fixés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Indicateurs pour évaluer la satisfaction des besoins en logements et la maîtrise de la consommation d'espace :

La municipalité a dimensionné les zones urbaines et à urbaniser en fonction du nombre de logements nécessaires sur le territoire. Sur 12 ans, la production de logements envisagée est d'environ 192 logements, avec des formes urbaines variées préconisées dans les orientations d'aménagement et un objectif de densité moyenne de 26 logements par hectare. En outre, compte tenu des préconisations du SCOT, la commune doit produire au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

Lors de l'évaluation de la mise en œuvre du plan, tous les 9 ans après l'approbation du PLU, le conseil municipal devra estimer :

- la production totale de logements
- la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété
- la consommation d'espace

Au regard des objectifs suivants :

Production de logements : 16 logements par an en moyenne,

Diversification de l'offre de logements préconisée : production de logements locatifs sociaux,

Densité moyenne dans les tènements de plus de 1800 m² visant les 26 logements par hectare.

Le nombre de logements créés dans le cadre des bâtiments repérés pour le changement de destination sera recensé.

Le bilan des surfaces constructibles restant disponibles devra être fait pour connaître le potentiel des années à venir.

Indicateurs pour évaluer la satisfaction des besoins en matière de mobilité :

Un bilan des opérations menées pour améliorer le cadre de vie pourra être établi : aménagement de voirie, de cheminements piétons,

3^{ème} Partie

**PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
&
EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS**

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le présent projet de PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale, qui a conclu que cette procédure de PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale (décision n° 2017-ARA-DUPP-00510 du 13/11/2017).

Dans ce cas, le contenu du rapport de présentation en matière environnementale est précisé par l'article R.151-1 du code de l'urbanisme : il s'agit d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, ainsi que les effets et incidences de sa mise en œuvre sur celui-ci. Ceci est l'objet du présent chapitre.

Pour analyser la prise en compte de l'environnement dans le PLU et les incidences attendues de celui-ci, les différentes composantes de l'environnement peuvent être successivement examinées .

A. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

1. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DES MILIEUX NATURELS ET DE LA BIODIVERSITE

Il faut rappeler au préalable que la commune n'est concernée par aucun site Natura 2000, ni ZNIEFF de type 1.

La préservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité est mise en œuvre dans le PLU par :

✓ Le classement en zone naturelle ou en zone agricole indicée (sans construction) de tous les espaces présentant un enjeu écologique :

- collines boisées et pelouses sèches,
- la Savasse et sa ripisylve (qui figurent à l'inventaire des zones humides dans la zone humide dite « Bas de Peyrins »°. La ripisylve est en outre protégée au titre de l'article L.151-23.
- La zone humide dite «Bassin de Mours » : il s'agit d'un bassin de petite taille (environ 1400 m²) enclavé au carrefour de 2 voies, qui joue un rôle de régulation des eaux pluviales lors de forts épisodes pluvieux.

ainsi que des espaces naturels plus banaux.

✓ La protection au titre des articles L.153-19 ou L.151-23 d'arbres remarquables et de haies de l'espace agricole ou urbains et de la ripisylve de la Savasse, d'espaces verts et de parcs urbains, des pelouses sèches.

✓ La protection au titre de l'article L.113-1 des espaces boisés des collines.

✓ Des prescriptions et des préconisations en matière de diversité des essences végétales pour les haies et espaces verts.

Par ces moyens, la préservation des corridors écologiques est également bien prise en compte :

- la rivière de la Savasse qui constitue la limite ouest du territoire communal constitue un corridor écologique. Le petit relief boisé qui marque la bordure Nord et Nord-Est de la commune constitue également une continuité terrestre à maintenir entre les différents villages. La Savasse est à l'écart de toutes les zones urbaines ou à urbaniser du projet de PLU. Aucune extension de l'urbanisation n'est non plus prévue aux dépens des reliefs boisés au Nord et au Nord-Est du territoire, dont les boisements sont en outre protégés. Les haies qui présentent un rôle dans les continuités écologiques locales sont protégées. Les fonctionnalités écologiques importantes localement ne sont donc pas remises en cause par le projet de PLU.

2. LES EFFETS ET INCIDENCES DU PLU SUR LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

Les incidences du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels peuvent être appréciées à plusieurs niveaux :

– **Incidences résultant du maintien de zones urbaines ou à urbaniser :**

✓ La surface des zones constructibles est adaptée aux besoins en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques et ces zones sont toutes situées à l'intérieur ou en continuité de l'urbanisation existante au village.

- 12,24 ha de terrains non bâtis disponibles sont situés dans le tissu déjà urbanisé (5,1 ha dans la zone artisanale, 1,2 ha dans le secteur UDs réservé aux hébergements sanitaires et sociaux et 5.94 ha dans les zones d'habitat qui peuvent aussi accueillir des équipements et services).
- 1,5 ha de terrains non bâtis sont prévus dans le cadre de l'extension urbaine à l'Est du centre village : il s'agit de terrains à vocation agricole, qui ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. Leur intérêt agricole est également amoindri par leur morcellement et un certain mitage. Aucune production AOC n'est revendiquée sur ces terrains.
- La zone UL à vocation d'équipements collectifs sera en partie seulement artificialisée (aires de stationnement et terrains de jeux).

✓ Les terrains ouverts à l'urbanisation sont aujourd'hui des espaces agricoles de grandes cultures ou en friche sans intérêt écologique particulier. Ces terrains sont situés en continuité de l'urbanisation du village et sont bordés au Nord, au Sud et à l'ouest par de l'habitat ou par une voie. Ces espaces sont sans enjeu particulier au plan écologique : la faune et la flore y sont banales.

✓ Les espaces identifiés pour leur intérêt écologique ne subiront pas d'incidences du fait de l'urbanisation prévue dans le cadre du PLU

- La Savasse et ses abords qui constituent également une zone humide, sont classés en zone agricole strictement protégée et la ripisylve est protégée au titre de l'article L.151-23.
- Les boisements et les pelouses sèches des Collines sont classés en zone naturelle et en outre les boisements sont protégés au titre de l'article L.113-1 et les pelouses sèches au titre de l'article L.151-23.

L'intégrité de ces espaces à enjeux n'est donc pas remise en cause par le PLU.

- La plupart des haies dans l'espace agricole sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi les corridors écologiques identifiés sont préservés de toute extension de l'urbanisation.

→ *Les incidences directes dommageables du PLU sur les sites à enjeu écologique peuvent donc être considérées comme négligeables.*

– **Incidences résultant des occupations du sol admises en zones naturelles ou agricoles :**

✓ En zone agricole :

- La zone agricole « généraliste » n'admet que les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Enfin, des extensions très limitées des habitations existantes sont en outre autorisées.
- Les secteurs AP et APs sont encore plus strictement protégés puisqu'ils n'admettent aucune construction agricole nouvelle, sauf les serres dans le secteur APs.

✓ En zone naturelle :

- Dans la zone naturelle toute construction nouvelle est interdite. Seules des extensions très limitées des habitations existantes sont admises : ces habitations sont implantées en dehors de zones à enjeu écologique.
- Secteur NL : correspond à un terrain enclavé destiné à l'extension de la zone de loisirs pour l'aménagement d'un terrain de foot enherbé.

→ *Le règlement du PLU prévoit ainsi l'adaptation du niveau de protection des zones agricoles et naturelles aux enjeux mis en évidence sur les différents secteurs, afin de limiter au maximum les impacts potentiels résultant des occupations admises dans ces zones.*

B. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

1. AIR

- La qualité de l'air peut être dégradée du fait de l'augmentation des trafics automobiles engendrés par l'augmentation de population. Cependant, d'une part, l'augmentation de population prévue reste modérée et nettement ralentie par rapport aux objectifs du PLU précédent, et d'autre part, les déplacements non polluants sont encouragés et sécurisés : les orientations d'aménagement et le règlement graphique prévoient la création de cheminements doux dans les zones à urbaniser, ainsi que la création de liaisons entre les cheminements existants. Les zones constructibles sont peu éloignées des équipements et services et disposent d'arrêts de bus à proximité.

2. EAU

- Les impacts du PLU sur la qualité de l'eau devraient être minimes puisque toutes les zones constructibles sont desservies par le réseau collectif d'assainissement, à l'exception des secteurs UDa qui sont déjà urbanisés.
- L'urbanisation des grands tènements situés dans des secteurs non raccordés à l'assainissement, est conditionnée à l'extension du réseau (zones AUf).

Les effluents sont traités de manière satisfaisante par la station d'épuration intercommunale de Romans sur Isère d'une capacité de 107900 EH, qui dispose d'une capacité de traitement suffisante pour faire face au développement urbain envisagé.

- Seules les constructions situées en secteurs UDa et en zone agricole et naturelle relèvent de l'assainissement autonome. Le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) géré par la Communauté d'agglomération assure le contrôle des installations existantes et de celles, forcément très limitées, qui sont réalisées dans ces zones déjà largement bâties en ce qui concerne les secteurs UDa et protégées pour les zones agricoles et naturelles.

3. DECHETS

La croissance démographique générera automatiquement une augmentation du volume des déchets.

Cependant, la Communauté d'agglomération, qui a la compétence de la gestion des déchets, encourage la collecte sélective au moyen des points propres et des déchetteries intercommunales.

En outre, le SYTRAD, syndicat chargé du traitement des déchets ménagers, a mis en service des centres de valorisation des déchets résiduels. Le but est de valoriser la fraction organique fermentescible des déchets et ainsi de réduire les volumes de déchets ultimes stockés.

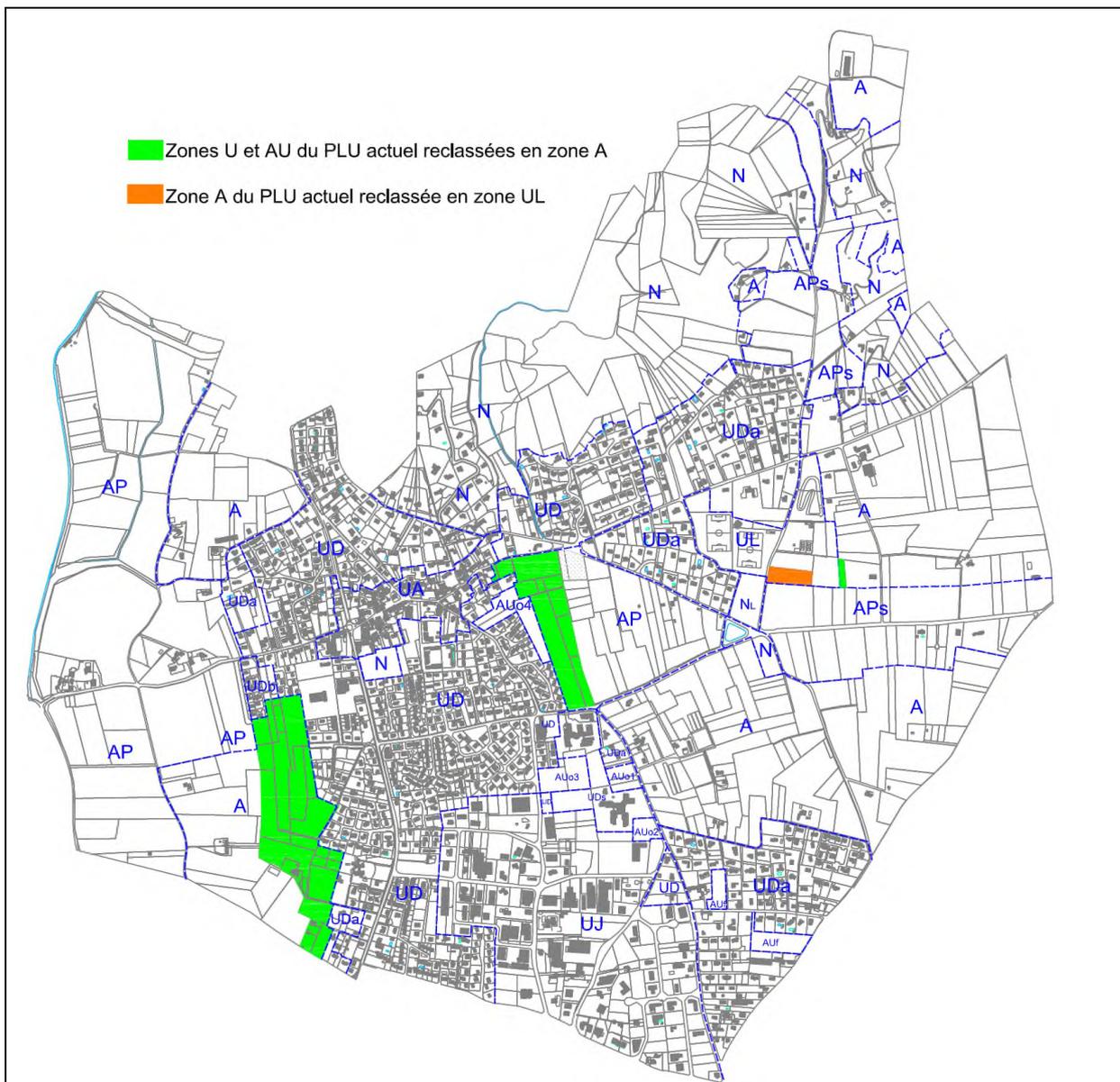
L'ensemble de ces politiques devrait permettre à l'avenir de limiter l'augmentation des déchets dirigés en centre d'enfouissement technique.

C. RESSOURCES NATURELLES

1. L'ESPACE

Globalement, par rapport aux tendances passées, le PLU prévoit :

- Une diminution globale de 14,8 ha des zones d'urbanisation par rapport au PLU précédent :
 - la zone AU du PLU antérieur située au sud-ouest du village - quartier les Clapiers a été classée en zone A, elle représentait une surface de presque 10 ha. De même une petite partie de la zone UD quartier des Clapiers a été classée en zone A pour 0,64 ha.
 - la zone AU du PLU antérieur située sud est du village – quartier les Goureaux a été classée en partie en zone A (près de 4,8 ha). Seulement 1,5 ha a été conservé en zone AUo4 au PLU.
 - la zone UL du PLU a été étendue de 0,54 ha aux dépens de la zone agricole et réduite de 0,14 ha au profit de la zone agricole.



- la délimitation de surfaces constructibles strictement en adéquation avec les objectifs de croissance démographique envisagés pour les 12 ans à venir,
- des orientations d'aménagement fixant le nombre de logements et les formes urbaines attendues dans toutes les zones à urbaniser, ce qui permettra d'atteindre les objectifs définis, à la fois en matière de gestion économe de l'espace, et de diversification de l'offre de logements,
- un règlement assoupli en ce qui concerne les règles pouvant être un frein à la densification dans les zones urbaines et à urbaniser et notamment dans la zone à vocation d'activités économiques.

Ces différentes mesures vont bien dans le sens de la prise en compte de l'environnement : en limitant la consommation d'espace pour l'urbanisation et en limitant les besoins en déplacements motorisés par la confortation du centre urbain principal.

Les extensions urbaines sont limitées à 1,5 ha pour l'habitat, situées en continuité du centre.

→ *Le PLU permettra donc de limiter significativement la consommation d'espace pour l'avenir.*

2. L'EAU

Le PLU en permettant d'accueillir une population nouvelle génère bien entendu des besoins supplémentaires en eau. Cependant la ressource n'est a priori pas en danger dans le secteur.

Le réseau de la ville de Romans, qui alimente également la commune de Mours, est alimenté par 2 sites de production situés en dehors du territoire communal. Ces ressources ont une capacité suffisante pour faire face aux projets de développement de la commune, d'autant que ces projets de développement sont réduits par rapport au PLU précédent.

D. RISQUES

Les secteurs inondables de la Savasse ont été reportés sur les documents graphiques du PLU et des prescriptions particulières à respecter dans ces secteurs ont été intégrées au règlement du PLU.

Les risques connus sont donc pris en compte et intégrés dans le PLU.

E. PAYSAGE - PATRIMOINE BÂTI - CADRE DE VIE

Différentes orientations et mesures adoptées dans le PLU visent à préserver ou à mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti de la commune.

L'un des objectifs du PADD est ainsi de « *Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti* » et pour cela, plusieurs orientations sont mises en œuvre :

- 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

Par ailleurs, le PADD prévoit également de « *Optimiser les capacités de construction au sein des espaces bâtis, tout en conservant des espaces verts ou boisés.* »

Concrètement cela se traduit notamment par :

- le repérage et la protection des bâtiments et du petit patrimoine présentant un intérêt patrimonial ;
- la poursuite de l'aménagement et du maillage de liaisons douces avec des emplacements réservés dans les secteurs déjà urbanisés et des orientations d'aménagement qui organisent le futur maillage piétonnier pour le secteur de développement de l'urbanisation ;
- l'instauration de prescriptions réglementaires visant à l'insertion architecturale, paysagère et environnementale des futures constructions, englobant aussi le traitement des clôtures ;
- la prise en compte des zones à risque inondation de la Savasse.