



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**MOURS
ST-EUSÈBE**

Prescription : 16 décembre 2015

Arrêt : 19 décembre 2017

Approbation : 4 septembre 2018

Modification 1 : 15 septembre 2020

2b. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



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

5.19.131
Sept.
2020

PREAMBULE

L'article L.151-2 stipule que les Plans locaux d'urbanisme comprennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

SOMMAIRE

Orientations d'aménagement et de programmation pour l'aménagement des zones à urbaniser 2

1-	Secteur Chambard	3
2-	Secteur Pré-Fleuri	7
3-	Secteur de la zone UDa (Sud des Perrières)	11
4-	Secteur de la zone UD (avenue Dauphiné-Provence et chemin de l'Artisanat)	12
5-	Zones AUf	14

Orientations d'aménagement et de programmation pour l'aménagement des zones à urbaniser

Ces orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Elles visent à assurer un développement urbain respectueux des orientations exprimées dans le P.A.D.D. et notamment d'organiser l'urbanisation des futurs quartiers, modérer la consommation d'espace, poursuivre le maillage des cheminements pour modes doux, assurer une cohérence architecturale et urbaine ...

1- Secteur Chambard

1.1 Description générale

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

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

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

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

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



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

Enjeux :

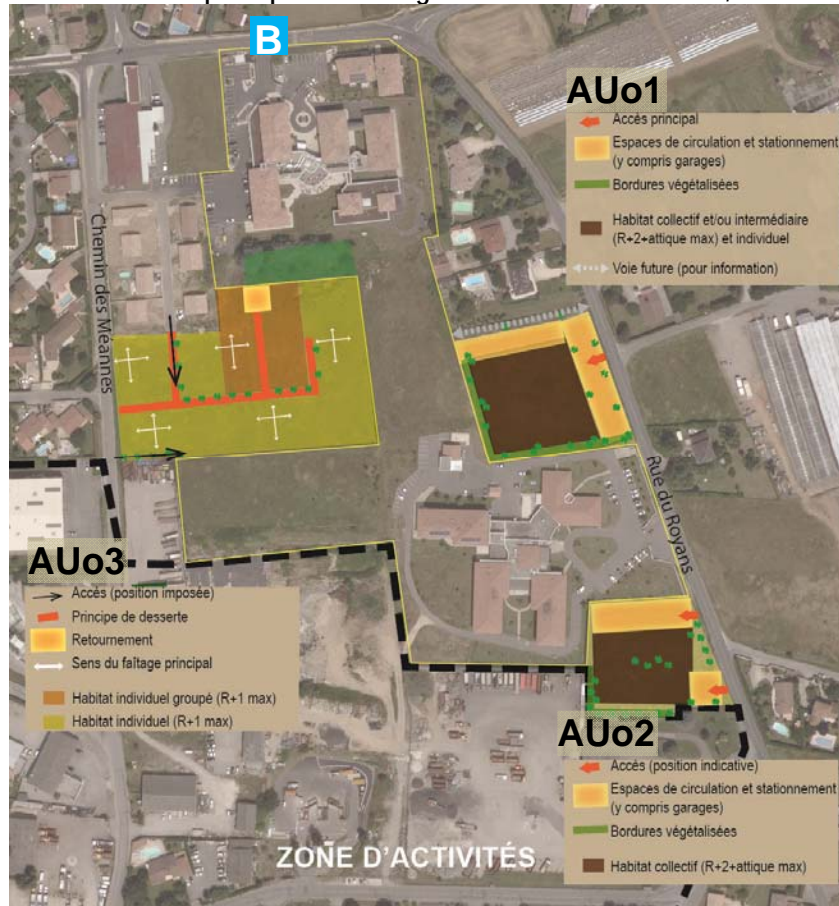
- Organiser des secteurs d'habitat diversifiés et qualitatifs en tenant compte du contexte urbain.
- Assurer des liaisons douces avec les voies périphériques (la rue des Alpes est aménagée pour les piétons et la rue du Royans le sera prochainement).
- Traiter la frange urbaine sud en tenant compte de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

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

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

1.2 Orientations d'aménagement

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



> Nombre de logements attendus

- Secteur AUo1 : 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.

1.2.1 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 (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 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.

2- Secteur Pré-Fleuri

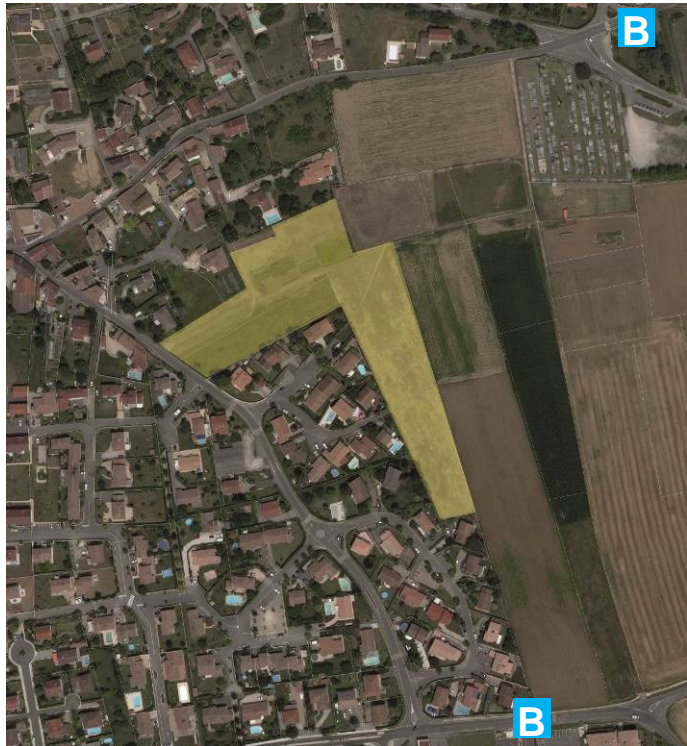
2.1 Description générale

Ce secteur est situé à l'Est du centre village.

La zone à urbaniser AUo4 s'insère entre deux secteurs d'habitats, le long de la rue du Pré Fleuri qui la dessert à l'Ouest.

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

La zone AUo4 représente 1,5 ha.



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

Enjeux :

- Proposer un habitat diversifié mais 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.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

Rappel des conditions d'ouverture à l'urbanisation : La zone AUo4 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2.2 Orientations d'aménagement

> Nombre de logements attendus

30 logements minimum sont attendus sur cette zone.

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

- *Secteur AUo4 : au moins 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.*

Schéma illustrant les principes d'aménagement



2.2.1 Orientation : voiries et déplacements

▪ Accès

La zone AUo4 sera desservie depuis la rue du Pré Fleuri par une voirie de desserte interne qui devra :

- ménager une possibilité de prolongement ultérieur vers l'Est,
- être bouclée à la rue du Clos Marie au Sud-Ouest.

▪ Cheminements pour mode doux

L'aménagement interne de la zone devra intégrer des cheminements piétons sécurisés des logements vers la rue du Pré Fleuri à l'Ouest, vers l'impasse au Sud-Ouest et vers le cheminement piéton faisant l'objet d'un emplacement réservé à l'Est.

2.2.2 Orientation : constructions

▪ Typologie de logements

Compte-tenu de l'environnement pavillonnaire, la hauteur des constructions est limitée à du R+1 dans l'ensemble de la zone.

Des formes urbaines variées sont cependant attendues avec :

- de l'habitat individuel pur;
- de l'habitat individuel groupé de type maisons de rue et/ou habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes au sein d'une même bâtisse); 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.

▪ Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :

Le sens du faîtage principal devra être parallèle ou perpendiculaire à l'orientation majoritaire des constructions alentours comme indiqué sur le schéma de principe au-dessus.

2.2.3 Orientation : paysage - environnement

> La voie de desserte principale sera accompagnée de végétation (espèces locales d'arbres et/ou arbustes en bosquets).

> La limite Est de l'opération, en contact avec un espace agricole, devra être traitée de manière qualitative et végétalisée : aucune construction ni mur de clôture ne peut s'implanter sur la limite Est de la zone.

S'il s'agit d'espaces privatifs, la clôture devra être constituée d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales mélangées. S'il s'agit d'un espace collectif autre qu'une voie (gestion des eaux pluviales ou autres), il devra s'agir d'un espace végétalisé : plantations mélangées avec essences basses et essences arbustives.

> Les limites de chaque secteur seront traitées de manière qualitative : clôture homogène le long de chaque linéaire de voie périphérique ; traitement soigné des façades ; 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.

- > Les eaux pluviales de l'opération 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, tout en permettant une diversité architecturale, respectueuse des codes architecturaux locaux.

A titre d'illustration uniquement :

Exemple de possibilité d'implantation du bâti



3- Secteur de la zone UDa (Sud des Perrières)

3.1 Description générale

Ce secteur classé en zone UDa est situé à l'Ouest du centre village, au nord de la rue de Chalaire.

Il concerne des parcelles ou partie de parcelles situées à l'arrière des constructions implantées le long de la rue de Chalaire, dans un contexte pavillonnaire.

Enjeu : Organiser la desserte de ce secteur afin d'optimiser l'utilisation des terrains.

3.2 Orientations d'aménagement

Orientation : voiries et déplacements

Le secteur sera desservi par l'aménagement du chemin existant depuis la rue de Chalaire, qui constituera la desserte principale.

Une desserte secondaire devra être prévue vers l'Est afin de desservir les parcelles les plus à l'Est.

Schéma illustrant le principe de desserte



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

4.1 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.

4.2 Orientations d'aménagement

> Nombre de logements attendus

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

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

4.2.1 Orientation : accès et déplacements

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

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.

4.2.2 Orientation : paysage - environnement

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

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

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

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

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

4.2.3 Orientation : constructions

▪ Typologie de logements

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

▪ Volumétrie, orientation et implantation:

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

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

Les constructions seront orientées parallèlement ou perpendiculairement aux voies périphériques.

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

Schéma illustratif



5- Zones AUf

5.1 Description générale

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

Le secteur AUf au nord du Chemin Marce présente une surface de 5100 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.

5.2 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.