

COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU le 4 mai 2015

Dossier arrêté par le Conseil Municipal le 20 décembre 2016

Dossier approuvé par le Conseil Municipal le 17 octobre 2017



G2C Territoires
Les Portes du Dauphiné
69780 St Pierre de Chandieu

Commune de Malissard
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Elément		
Titre du document	Projet d'Aménagement et de Développement Durables	
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme	
Version	Septembre 2017	
Rédacteur	Carine Allard	CAAL
Vérificateur	Antoine Bertozzi	ANBE
Chef d'agence	Antoine Bertozzi	ANBE

Sommaire

1. AVANT-PROPOS	4
2. ORIENTATIONS GENERALES.....	6
2.1. Un développement communal maîtrisé	7
2.1.1. Maîtriser la consommation foncière de la commune	7
2.1.2. Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie	7
2.1.3. Prendre en compte les futurs besoins en logements sociaux et diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels	9
2.2. Malissard : un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé	10
2.2.1. Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements	10
2.2.2. Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune	10
2.2.3. Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens	10
2.3. Une commune attentive à la qualité de son environnement.....	12
2.3.1. Maintenir l'activité agricole du territoire et préserver les terres à forte valeur ajoutée	12
2.3.2. Assurer le maintien des continuités écologiques	12
2.3.3. Valoriser le cadre de vie de la commune en limitant l'impact écologique de son urbanisation et en préservant son paysage.....	12
2.3.4. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain futur	14

1. AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la « clé de voûte » du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune de Malissard. Le PADD expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal. Document simple et concis, il donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Le règlement, lui opposable, constitue la traduction des orientations qui sont définies dans le PADD.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. Un développement communal maîtrisé

2.1.1. Maîtriser la consommation foncière de la commune

Avec une population de 3391 habitants en 2015, la commune de Malissard a connu une croissance démographique forte de la fin des années 1960 au début des années 1990. Malissard apparaît ainsi comme un territoire dynamique, avec une attractivité résidentielle forte, typique des territoires périurbains. Cependant, cette croissance démographique ne cesse de ralentir depuis le début des années 1990. Principale cause : des problèmes d'assainissement, l'annulation du PLU mais également la rétention foncière qui a empêché la commune de poursuivre son développement.

Tout comme l'évolution de la population, l'évolution du parc de logements a été importante. Le diagnostic territorial révèle une corrélation typique des territoires de transition entre la croissance du parc de logements et l'évolution démographique jusque dans les années 1982. Depuis cette période, la croissance du nombre de logements est à mettre en lien avec la baisse de la taille des ménages qui induit une surconsommation en logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à **définir un développement démographique et une production de logements cohérents avec l'armature territoriale de la commune**. Ainsi, la commune souhaite **accueillir 180 nouveaux logements d'ici 2027, représentant une croissance démographique d'environ 0,8%/an**.

Conformément aux exigences réglementaires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fixe également pour objectif de **modérer la consommation foncière**. Sur les dix dernières années (2005-2015), 107 logements ont été construits sur la commune pour une consommation foncière de 8,5 hectares et une densité de 12,3 logements/hectare. En cohérence avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à **ouvrir à l'urbanisation 7 hectares pour les dix prochaines années, avec une densité moyenne de 26 logements/hectare**.

2.1.2. Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

Le projet a pour ambition de répondre à cet objectif de densification et de réduction de la consommation foncière en **valorisant les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie (dents creuses)**. Cet objectif répond également à un contexte communal particulier. En effet, le Sud-Est de la commune est concerné par le risque d'inondation (zone rouge du plan des risques d'inondation = zone inconstructible), tout comme les secteurs le long du Guimand situé à l'Ouest du territoire. La zone d'activités du Guimand au Nord-Ouest, à proximité de l'enveloppe bâtie, limite le développement urbain dans ce secteur. Enfin, l'activité agricole constitue l'occupation du sol dominante sur la commune. Le développement urbain de Malissard est donc contraint et doit se faire, de surcroît, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle, préférentiellement en direction du Nord – Nord/Est. C'est notamment le cas avec le futur projet de la Trésorerie.

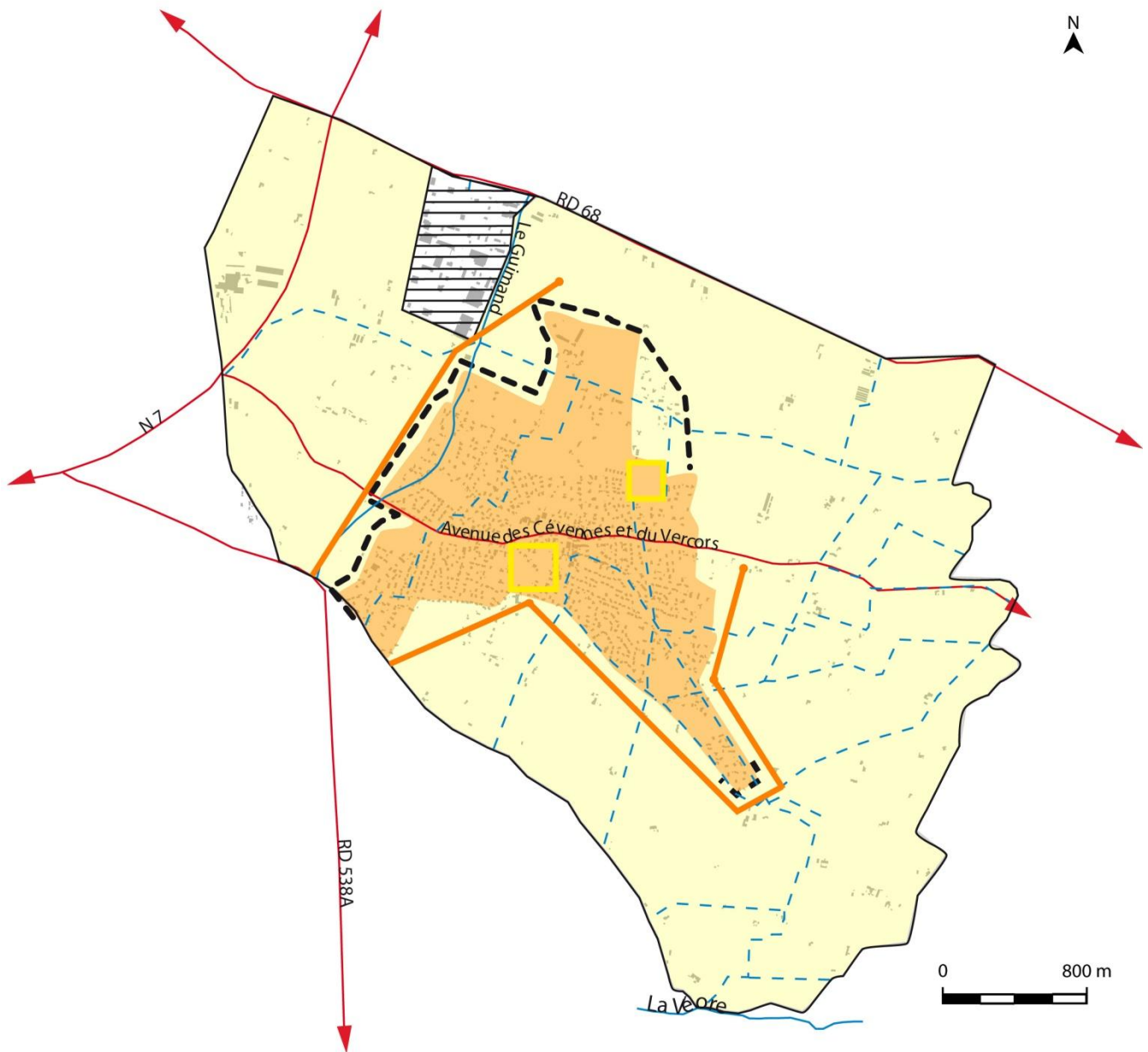
Le centre-bourg de la commune comporte encore de grandes emprises foncières disponibles. Situés à l'intérieur du tissu urbain, la valorisation de ses potentiels d'urbanisation répond bien à l'objectif de limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles et donc de maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie.

En matière de développement économique, il est également important **de valoriser les potentiels d'urbanisation situés dans la zone d'activités du Guimand** afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le foncier existant. Il s'agit ainsi de densifier la zone de manière à ne pas entraver l'activité des entreprises existantes et de pérenniser l'activité agricole environnante sans extension des limites de la ZAE.

Le projet communal a donc pour objectif de maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie afin de répondre à la problématique de l'étalement urbain et de prendre en compte les continuités écologiques, le risque d'inondation et les nuisances liées à la zone d'activités.

La diffusion de l'urbanisation dans l'espace agricole reste un phénomène important sur le territoire de Malissard. Afin de maintenir les limites de l'enveloppe bâtie et de ne pas dépasser le front urbain défini par le SCOT du Grand Rovaltain, il est important d'appliquer le **principe de la constructibilité limitée dans la plaine agricole afin de ne pas encourager le développement de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe bâtie**.

Un développement communal maîtrisé



Hiérarchiser les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie

- Hiérarchiser les potentiels d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie afin de limiter la consommation foncière.
- Valoriser les potentiels d'urbanisation situés dans la zone d'activité du Guimand afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le foncier existant.
- Secteurs potentiels de développement urbain

Maintenir les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

- Le front urbain
- Un développement urbain contraint par les éléments naturels (inondations, trame verte) et technologique (zone d'activité du Guimand, zone de bruit de l'aéroport, pipeline)
- Appliquer le principe de constructibilité limitée dans la plaine agricole

2.1.3. Prendre en compte les futurs besoins en logements sociaux et diversifier l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels

Le diagnostic territorial a révélé que la part des résidences principales dans la répartition des logements de la commune n'a cessé d'augmenter passant de 88% en 1975 à 97% depuis 2007. Face à cette hausse il a été constaté une diminution très nette de la part des logements vacants et des résidences secondaires qui atteignent respectivement 2% et 1%. Le parc de logements communal est dominé à 86% par des ménages propriétaires. Seulement 11% des ménages sont locataires et 2% sont locataires d'un logement social. Ce déséquilibre au détriment du parc locatif ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des parcours résidentiels et par extension limite les possibilités de captation de nouveaux habitants.

Le projet communal a pour objectif de prendre en compte les futures évolutions démographiques et de **favoriser la diversification de l'offre de logements à la forme fois en termes de statut et de forme**, pour proposer un parc qui s'adresse à l'ensemble des parcours résidentiels. Cela permettra notamment de poursuivre la courbe de la croissance démographique.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de **produire 30% de logements sociaux, soit environ 54 logements**, en cohérence avec les objectifs imposés par les réglementations en vigueur et notamment le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo.

En ce qui concerne les formes urbaines, la maison individuelle prédomine fortement représentant 94% du parc de logements. Le développement urbain futur devra **favoriser des formes urbaines plus variées et qui s'intègrent dans l'existant**: collectif, intermédiaire, individuel groupé, individuel pur.

2.2. Malissard : un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé

2.2.1. Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements

Les équipements publics jouent un rôle fondamental dans l'attractivité de la commune. La croissance démographique qu'a connu Malissard à partir des années 1970, s'est accompagnée de la création d'équipements publics de proximité.

Malissard compte aujourd'hui une école primaire et une école maternelle. Si l'école primaire dispose de capacité encore suffisante en matière d'accueil, ce n'est pas le cas de l'école maternelle. **L'accueil de nouvelle population, via notamment le projet de la Trésorerie, impose à la commune d'agrandir l'école maternelle et la cantine.**

Les activités associatives et sportives, nombreuses sur la commune, disposent de locaux et d'installations limités pour accueillir de nouveaux adhérents. **La commune a ainsi pour ambition de développer un pôle sportif au Sud de la commune. Cela permettrait notamment de libérer du foncier en centre-bourg afin d'agrandir les équipements scolaires en fonction des futurs besoins.**

La commune n'a cependant pas d'objectif en matière de développement culturel et touristique.

2.2.2. Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune

La commune de Malissard compte aujourd'hui plusieurs commerces de proximité : une boulangerie, une supérette, un tabac-presse, un centre d'esthétique, un coiffeur, une auto école, une pharmacie. La commune rencontre des difficultés pour maintenir ses commerces en activité et principalement la supérette. En effet, la proximité avec Chabeuil, Valence et Beaumont-lès-Valence, mais également les difficultés de stationnement en centre-bourg, limitent le bon fonctionnement des commerces. Autre aspect, les locaux commerciaux du centre-bourg sont sous-dimensionnés et ne permettent pas de pérenniser l'activité en place. Par exemple, la pharmacie, qui souhaite se développer davantage, dispose d'un local trop petit, tout comme la boulangerie.

Le projet communal a pour ambition de pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg et de la développer au niveau du secteur de la Trésorerie afin de proposer des locaux plus adaptés aux besoins et aux activités.

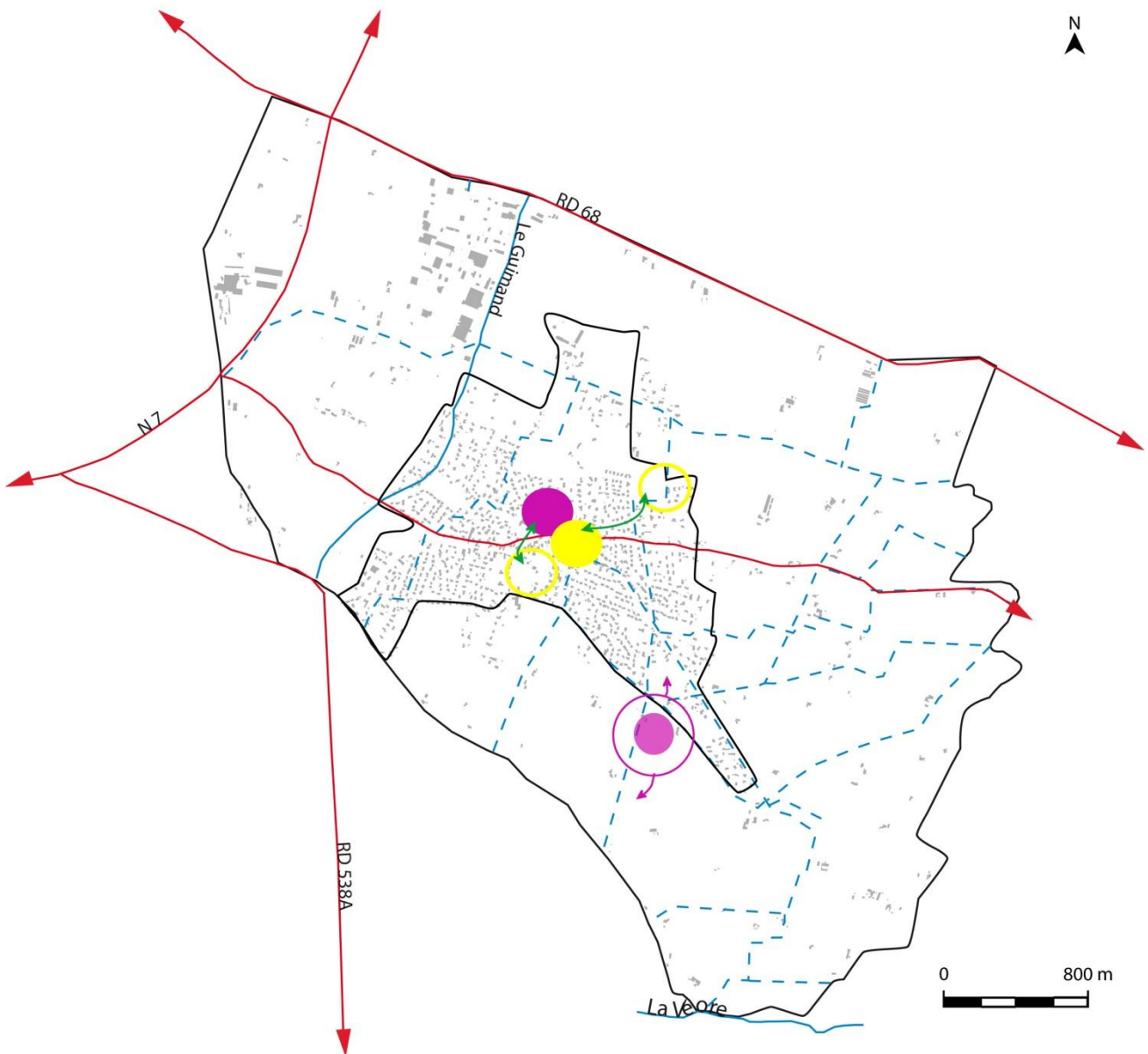
Le niveau d'équipement du territoire en matière de communication numérique constitue un critère de choix d'implantation pour les habitants et les activités. La zone artisanale est déjà équipée de la fibre, qui va également être développée dans toutes les nouvelles constructions.

2.2.3. Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens

L'équipement des ménages en matière de véhicules est important sur la commune de Malissard. 96% des ménages disposent d'au moins un véhicule. Ce fort taux de motorisation doit être mis en parallèle avec l'importance des déplacements domicile-travail, la majorité des actifs de la commune travaillant dans une autre commune de la Drôme. Ainsi, plus de 90% des actifs utilisent la voiture, un camion ou une fourgonnette pour se rendre au travail quotidiennement, d'autant que la desserte en transport en commun et le cadancement des navettes sont jugés trop modestes par les habitants.

Afin de favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens, le projet communal souhaite développer dans toutes les nouvelles opérations des aménagements favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

Un pôle périurbain à Valence qui doit être consolidé



Mener une réflexion sur l'évolution du parc d'équipements

 Des équipements scolaires en centre-bourg à faire évoluer en fonction de la croissance démographique

 Développer un pôle sportif au Sud de la commune

Favoriser les modes doux dans les déplacements quotidiens

 Développer dans toutes les nouvelles opérations, des aménagements favorisant les déplacements doux

Développer et pérenniser l'offre commerciale de la commune

 Pérenniser l'offre commerciale en centre-bourg

 Développer l'offre commerciale dans les futurs projets d'aménagement

2.3. Une commune attentive à la qualité de son environnement

2.3.1. Maintenir l'activité agricole du territoire et préserver les terres à forte valeur ajoutée

Malgré un recul de la Surface Agricole Utile sur le territoire de Malissard, le diagnostic fait ressortir l'importance de l'activité agricole sur la commune. En effet, hormis l'emprise de l'enveloppe bâtie et de la zone d'activités du Guimand, **l'ensemble du territoire est avant tout occupé par des terres agricoles**. Les grandes cultures céréalières dominent ainsi le paysage, avec quelques vergers à l'Ouest de la commune. **Les terres agricoles situées au Sud-Est ont une forte valeur ajoutée du fait notamment de la présence de l'eau.**

Le projet communal vise à maintenir l'activité agricole et préserver les terres à forte valeur ajoutée du fait de leur irrigation et de la qualité des sols. La pérennisation de cette activité implique de réduire au maximum les possibilités d'extension urbaine au détriment des espaces agricoles, en menant une stratégie de modération de la consommation foncière.

2.3.2. Assurer le maintien des continuités écologiques

La commune de Malissard se caractérise par un relief de vastes plaines agricoles qui participent de la fonctionnalité écologique du territoire. C'est également un espace terrestre à la perméabilité moyenne dans sa partie Ouest. **Le corridor d'importance régional au Sud correspond à la Véore, le corridor vert identifié par le SCOT entre le Guimand et la N7 et le corridor vert et bleu du Guimand, participent à la richesse écologique de la commune, une richesse qu'il convient de préserver.** Le développement de l'urbanisation et plus particulièrement l'étalement urbain constituent une fragmentation des espaces naturels ayant des conséquences négatives sur les milieux, la biodiversité et les espèces.

L'omniprésence de l'eau, via notamment les canaux comme celui du Beal Crapaud et l'espace de plaine, permettent le développement d'une faune diversifiée : Alouette des Champs, Castor d'Europe, Ecureuil Roux ...

Afin de préserver au mieux et de faire évoluer cet espace naturel, le PLU a pour objectif de limiter la consommation foncière en dehors du tissu urbain, en privilégiant en priorité un développement urbain au sein de l'enveloppe bâtie.

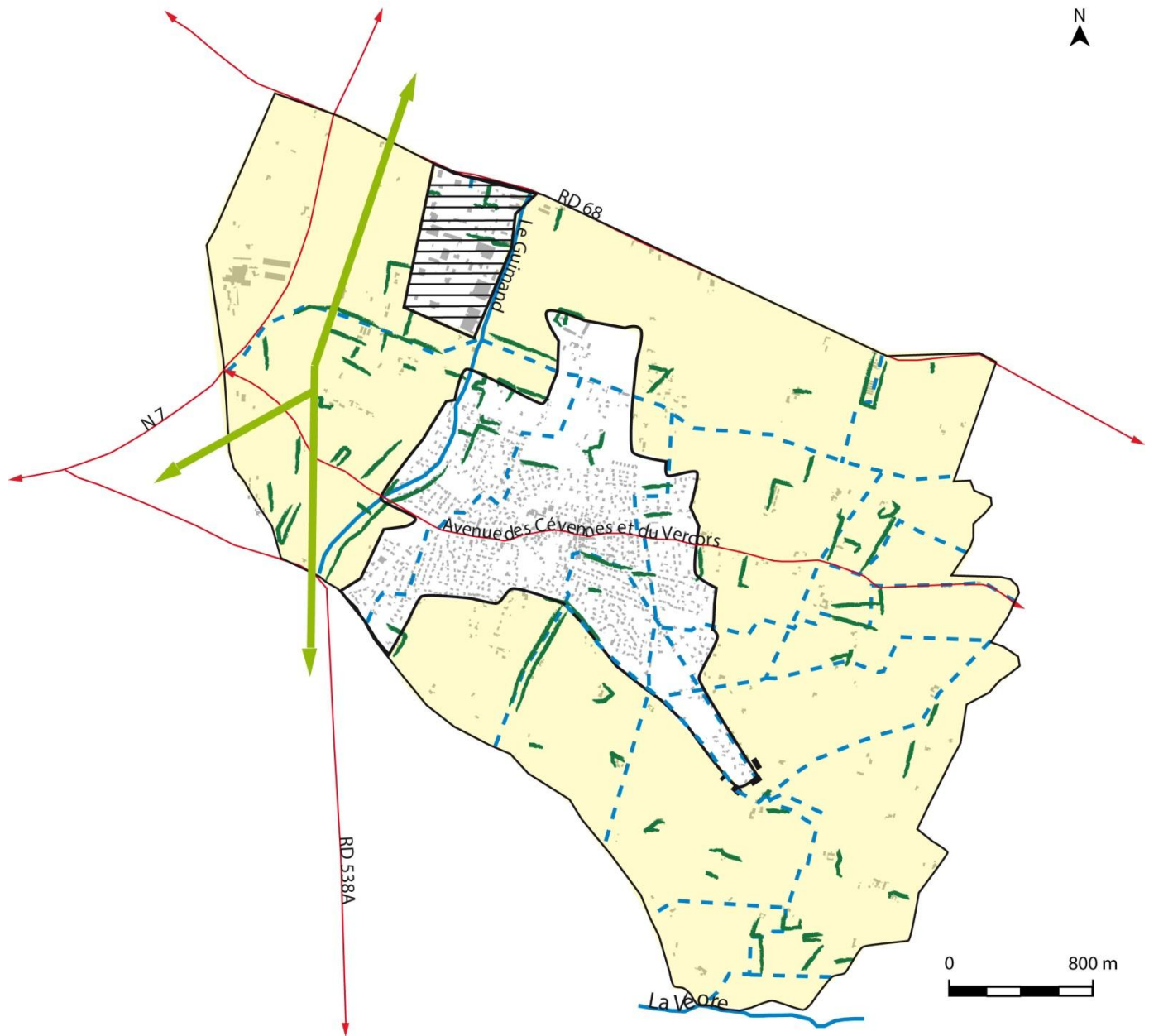
2.3.3. Valoriser le cadre de vie de la commune en limitant l'impact écologique de son urbanisation et en préservant son paysage

Le paysage de Malissard reste **un espace de transition entre l'urbain et les piémonts du Vercors**. Ce paysage **de vastes plaines** reste **ponctué de quelques haies** qui rythment le paysage et **qu'il convient de préserver**. Cela permettra de valoriser le cadre de vie de la commune mais également de protéger les habitats de la faune en place sur la commune.

Le développement pavillonnaire sous forme de lotissement, reste très présent sur la commune. **L'omniprésence des clôtures en dur représente une fermeture du paysage urbain et rural et reste un point négatif au déplacement de la faune.**

Le projet communal vise ainsi à préserver et valoriser les caractéristiques paysagères existantes. La stratégie d'urbanisation future doit optimiser le foncier au sein des tissus bâtis afin de limiter l'étalement urbain. Il s'agit également d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage. La commune souhaite ainsi favoriser les clôtures végétalisées, en diversifiant les haies et priorisant les essences locales. Enfin, la commune sera attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis et à son impact écologique à travers les nouveaux projets d'aménagement.

Une commune attentive à la qualité de son environnement



Assurer le maintien des continuités écologiques

- La trame verte : un espace de continuité à préserver
- La trame verte et bleue du Guimand à préserver

Maintenir l'activité agricole du territoire

- La plaine agricole de grandes cultures

Valoriser le cadre de vie de la commune

- Canaux et eaux souterraines, un réseau hydrographique omniprésent sur la commune et à préserver
- Un réseau de haie à préserver

2.3.4. Prendre en compte les risques naturels et les nuisances dans le développement urbain futur

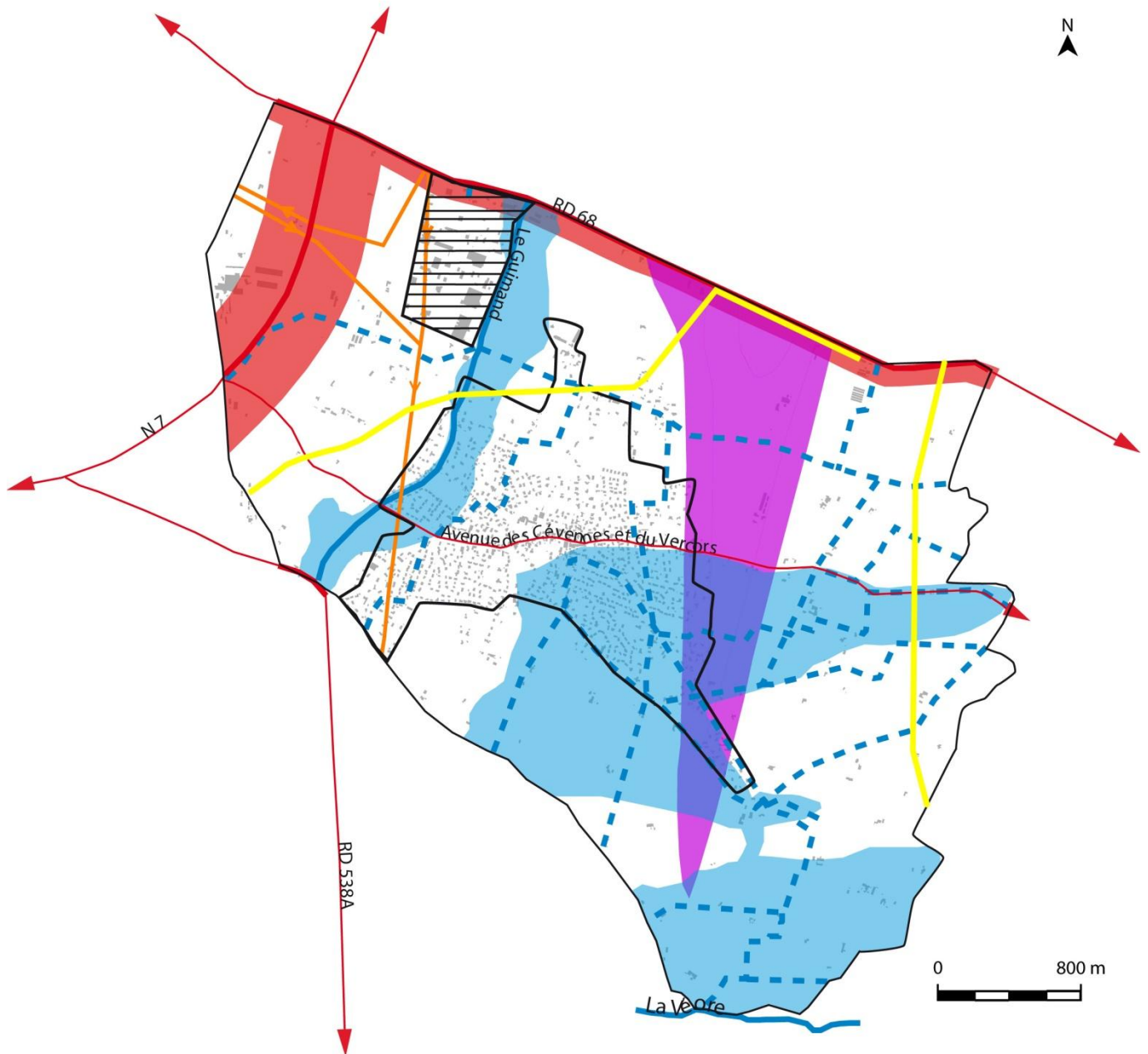
La commune est concernée par un **risque d'inondation défini par le PPRI**. Son réseau hydrographique, encore mal connu, reste très important. L'imperméabilisation des sols ne ferait qu'accentuer cet aléa. La commune tient ainsi à rappeler l'importance de l'entretien des cours d'eau et du végétal le long du réseau hydrographique et notamment des canaux comme celui du Béal Crapaud. La présence de végétal le long des cours d'eau apparaît également comme un point important de la circulation de la faune.

La commune est également concernée par des **nuisances** avec **l'aérodrome de Valence Chabeuil**, la proximité de la **National 7**, de la **zone d'activité du Guimand** et le **pipeline**.

L'ensemble de ses facteurs réduisent l'espace constructible de la commune.

Le PLU vise ainsi à prendre en compte ses risques et nuisances dans le développement urbain futur. Le projet a pour objectif de valoriser le réseau hydrographique et de réduire les potentiels d'urbanisation le long du Béal Crapaud et du Guimand, et de prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures de transport et d'activités. Il s'agit par ailleurs de mieux appréhender la connaissance des aléas existants sur la commune.

Prendre en compte les risques et les nuisances



Prendre en compte les risques naturels

- Le Guimand et la Véore
- - - Canaux et eaux souterraines
- Prendre en compte le risque d'inondation (PPRI)

Prendre en compte les nuisances

- ▨ La zone du Guimand
- Lignes à haute tension
- Canalisations de transport d'hydrocarbure liquide
- Nuisances sonores : des infrastructures de transports génératrices de bruit : la Nationale 7 et l'aérodrome de Valence-Chabeuil