



---

# MALATAVERNE

## Plan Local d'Urbanisme

---

Modification de droit commun n°2 - Novembre 2023

## SOMMAIRE

Malataverne en quelques chiffres	3
Le site de la modification	5
La hauteur des bâtiments existant	7
Le règlement du PLU en vigueur	9
L'objet de la modification	10
Les éléments modifiés : Le règlement écrit	11
Impacts de la modification de droit commun	12





## MALATAVERNE EN QUELQUES CHIFFRES

Quelques chiffres	
Superficie	1680 ha
Population 2007	1624 habitants
Population 2014	2003 habitants
Population 2020	2241 habitants
Densité au Km2 en 2020	131 habitants
Commune appartenant au territoire	
Communauté de communes Drôme Sud Provence	
SCOT RHÔNE PROVENCE BARONNIES (périmètre en projet)	
Les limites communales	
Au Nord	Châteauneuf-du-Rhône
Au Sud	Donzère
A l'Est	Allan et Roussas
A l'Ouest	Châteauneuf-du-Rhône

La croissance démographique sur la commune (+8,32% entre 2013 et 2019) qui accueille le projet et plus largement sur le département de la Drôme est un indicateur de la grande attractivité de ce bassin de vie depuis plusieurs années. Elle est à mettre en lien avec des activités commerciales dynamiques, génératrice d'emploi dans une zone géographique attractive.



## Historique du document d'urbanisme :

Le PLU a été approuvé le 21.09.2012.

Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1, le 25.11.2019.
- Déclaration de projet n°1, le 21.09.21.

## Une procédure est également en cours de réalisation :

- Déclaration de projet n°2 du PLU.

## Objet de la modification de droit commun:

Augmentation de la hauteur maximale des constructions sur la zone Ui (zone urbaine d'activités économiques).

## *Rappel du champs de la modification de droit commun (L153-41)*

Le projet de modification permet :

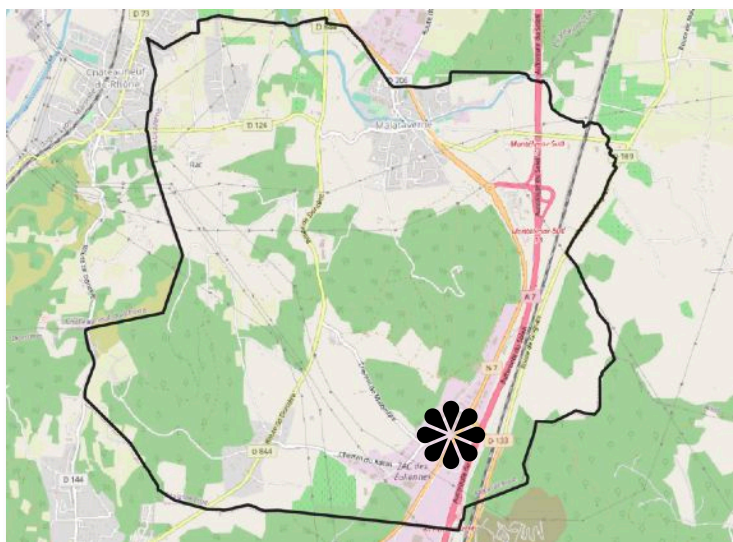
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



# LE SITE

- Le Razas.
- Les Plaines.
- Combelière.
- Montchamp.

Elle se situe à environ 12 km au Sud de Montélimar, en bordure Sud de la commune de Malataverne (26), bordée par l'autoroute A7 et traversée par la route nationale N7.



Le site  
JD Urbanisme



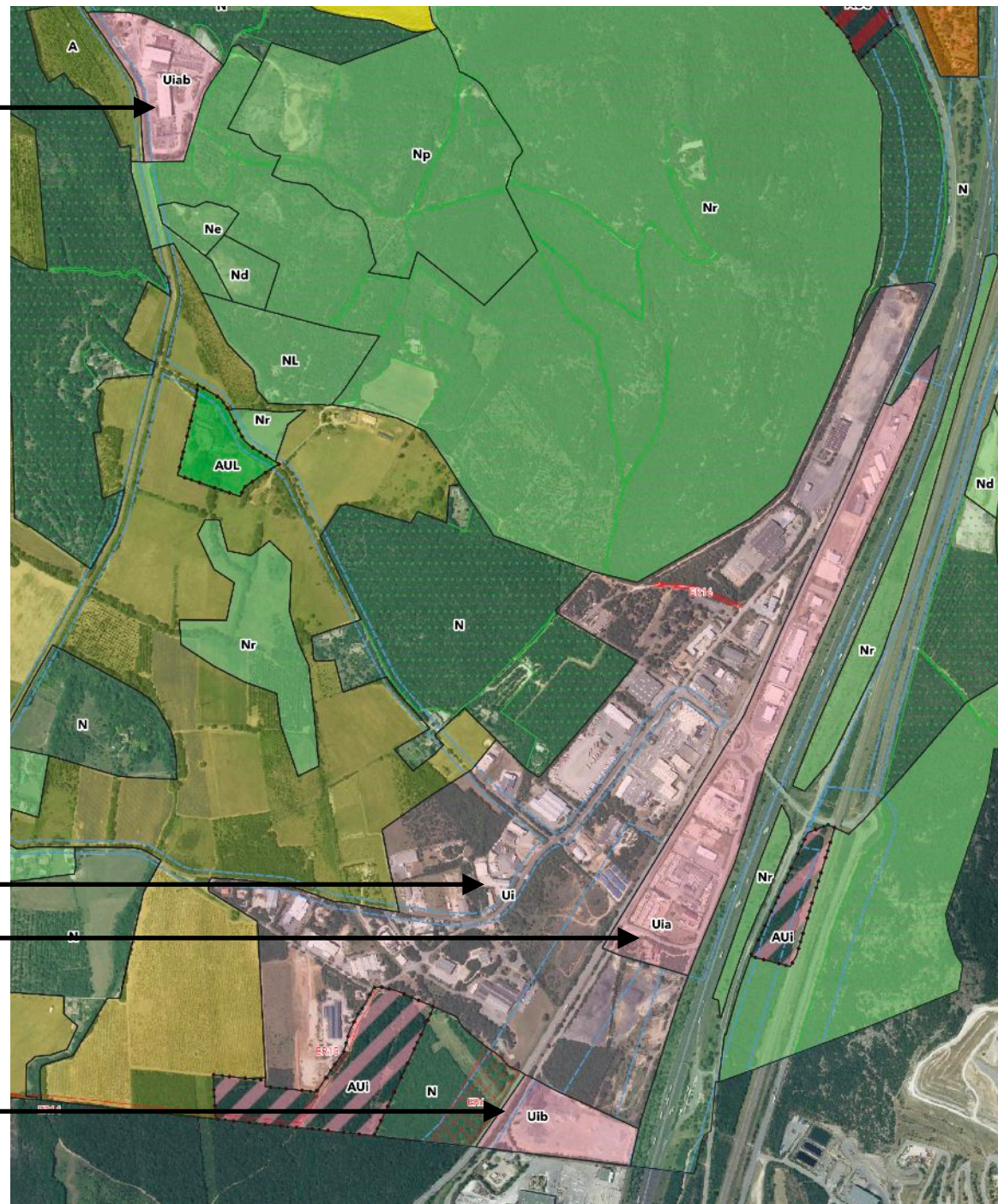
**Uiab : Hauteur maximale de 15 m dans le PLU**

*La zone industrielle et le zonage du PLU*

**Ui : Hauteur maximale de 12 m dans le PLU**

**Uia : Hauteur maximale de 12 m dans le PLU**

**Uib : Hauteur maximale de 13,5 m dans le PLU**





## LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS EXISTANT

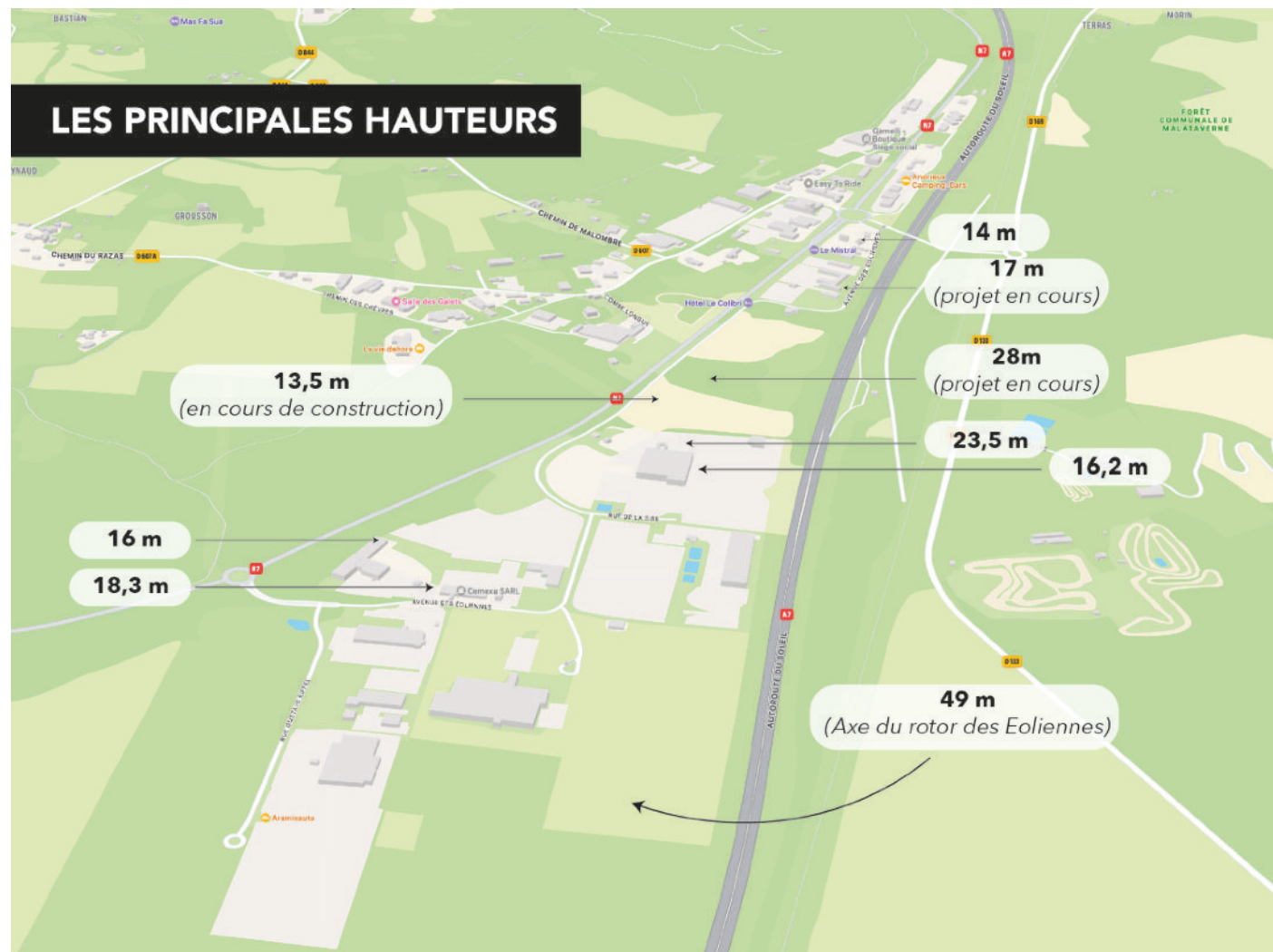
La hauteur maximale de 12m sur la zone Ui a été dérogé à plusieurs reprises par la mise en place de plusieurs sous secteurs :

- Différentes hauteurs supérieures à 12m existent sur la zone d'activités.
- Les hauteurs proposées en zone Ui, Uia ou Uib ne conviennent pas aux projets en cours.

De plus, la zone industrielle se prolonge sur Donzère (au Sud) qui comporte des hauteurs de bâti bien plus importants.

Le PLU de Donzère :

- Le zonage en vigueur de la zone industrielle autorise des hauteurs maximales de 13 à 20m suivant les secteurs.



## FICHE SIGNALÉTIQUE



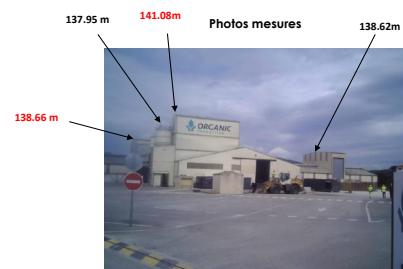
Zone d'activités des Eoliennes  
26290 DONZERE  
26780 MALATAVERNE

Zone n° :  
4 – ORGANIC  
PRODUCTION

Cadastre : Section C parcelle n°1560

Z TN	122.78 m
Z Bâti (Faîtage)	141.08 m
Hauteur Bâti	18.30 m

Z TN	122.77 m
Z Bâti (Faîtage)	138.66 m
Hauteur Bâti	15.89 m



## FICHE SIGNALÉTIQUE

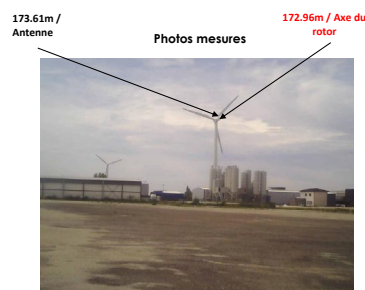


Zone d'activités des Eoliennes  
26290 DONZERE  
26780 MALATAVERNE

Zone n° :  
6 -  
EOLIENNE

Cadastre : Section C parcelle n°1646

Z TN	123.80 m
Z EOLIENNE (Axe du rotor)	172.96 m
Hauteur Eolienne	49.16 m



## FICHE SIGNALÉTIQUE



Zone d'activités des Eoliennes  
26290 DONZERE  
26780 MALATAVERNE

Zone n° :  
7 – THIRIET  
LOGISTIQUE

Cadastre : Section C parcelle n°1646

Z TN	123.65 m
Z Bâti	139.89 m
Hauteur Bâti	16.24 m



## FICHE SIGNALÉTIQUE



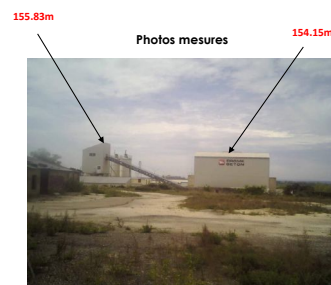
Zone d'activités des Eoliennes  
26290 DONZERE  
26780 MALATAVERNE

Zone n° :  
2 – DROME  
BETON

Cadastre : Section AL parcelle n°128

Z TN	141.80 m
Z Bâti	155.83 m
Hauteur Bâti	14.03 m

Z TN	141.73 m
Z Bâti (Faîtage)	154.15 m
Hauteur Bâti	12.42 m



## FICHE SIGNALÉTIQUE



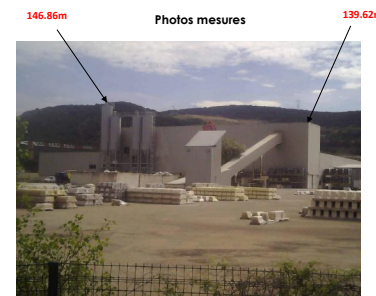
Zone d'activités des Eoliennes  
26290 DONZERE  
26780 MALATAVERNE

Zone n° :  
3 - FABEMI

Cadastre : Section C parcelle n°1623

Z TN	123.35 m
Z Silo	146.86 m
Hauteur Silo	23.51 m

Z TN	123.35 m
Z Bâti	139.62 m
Hauteur Bâti	16.27 m



Etude sur les hauteurs réalisée par DMN  
Géomètres experts DPLG, mai 2023.

**Les hauteurs sont situées sur la carte p7**



## LE RÈGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU limite les hauteurs à 12m en zone Ui et Uia. Pour répondre au besoins des entreprises, plusieurs sous secteurs ont été définis :

- Le secteur Uiab (15m) créé au moment de l'élaboration du PLU.
- Le secteur Uib (13,5m) a été créé en 2021.
- Un secteur Uic (28m) est en cours de création, via une déclaration de projet.

La commune est donc régulièrement dans l'obligation de modifier son PLU, afin de permettre à de nouvelles entreprises de s'installer sur la zone industrielle.

### *Rappel de l'article Ui 10 du PLU de Malataverne*

#### ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans l'ensemble de la zone, l'exception des secteurs Uiab (hauteur maximale de 15m) et Uib (hauteur maximale de 13,5m).
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).

## L'OBJET DE LA MODIFICATION

Plusieurs projets sont à l'étude sur la zone industrielle. Certaines entreprises déjà existantes ont besoin de s'étendre. La place étant limitée, les extensions possibles ne peuvent être réalisées qu'en augmentant les hauteurs.

De nouvelles entreprises souhaitent également s'installer sur la zone, celle-ci étant directement desservie par l'autoroute et la nationale.

La commune souhaite donc augmenter les hauteurs sur l'intégralité de sa zone industrielle.

Il est ainsi proposé d'augmenter la hauteur de 12 m à 17 m de hauteur maximale sur l'ensemble de la zone industrielle Ui et Uia.

### Les objectifs sont :

- D'accueillir de nouvelles entreprises.
- De permettre aux entreprises existantes de s'agrandir.
- De permettre la reconversion de certains locaux vacants.
- De densifier cette zone déjà artificialisée, sans enjeux agricole ou naturel.
- D'optimiser l'utilisation du foncier. Il faut rappeler que sur une partie de la zone industrielle, il existe une bande tampon inconstructible de 100m de part et d'autre de l'autoroute et de la nationale. L'A7 et la RN7 sont classées comme voie à grande circulation
- De mettre en cohérence le règlement avec la situation actuelle : plusieurs bâtiment sont déjà plus haut que 12m.
- D'harmoniser les hauteurs avec le PLU de Donzère qui en autorise de plus élevées.



## LES ÉLÉMENTS MODIFIÉS : LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit est modifié de la façon suivante :

### ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ~~La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Uiab (hauteur maximale de 15m) et Uib (hauteur maximale de 13,5m).~~

#### **La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :**

- **17 mètres pour les zones Ui et Uia.**
  - **15 mètres pour la zone Uiab.**
  - **13,5 mètres pour la zone Uib.**
  - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, silos, centrales à béton, tours hertziennes, pylônes, etc.).
- Les éléments modifiés : Le document graphique

An aerial photograph of a rural landscape. A winding river or canal flows through the center of the image, bordered by trees and vegetation. The surrounding area is divided into large, rectangular agricultural fields. Some buildings and structures are visible, particularly along the riverbanks and in the upper right quadrant. The overall scene depicts a typical countryside environment.

*Les impacts sur l'environnement*



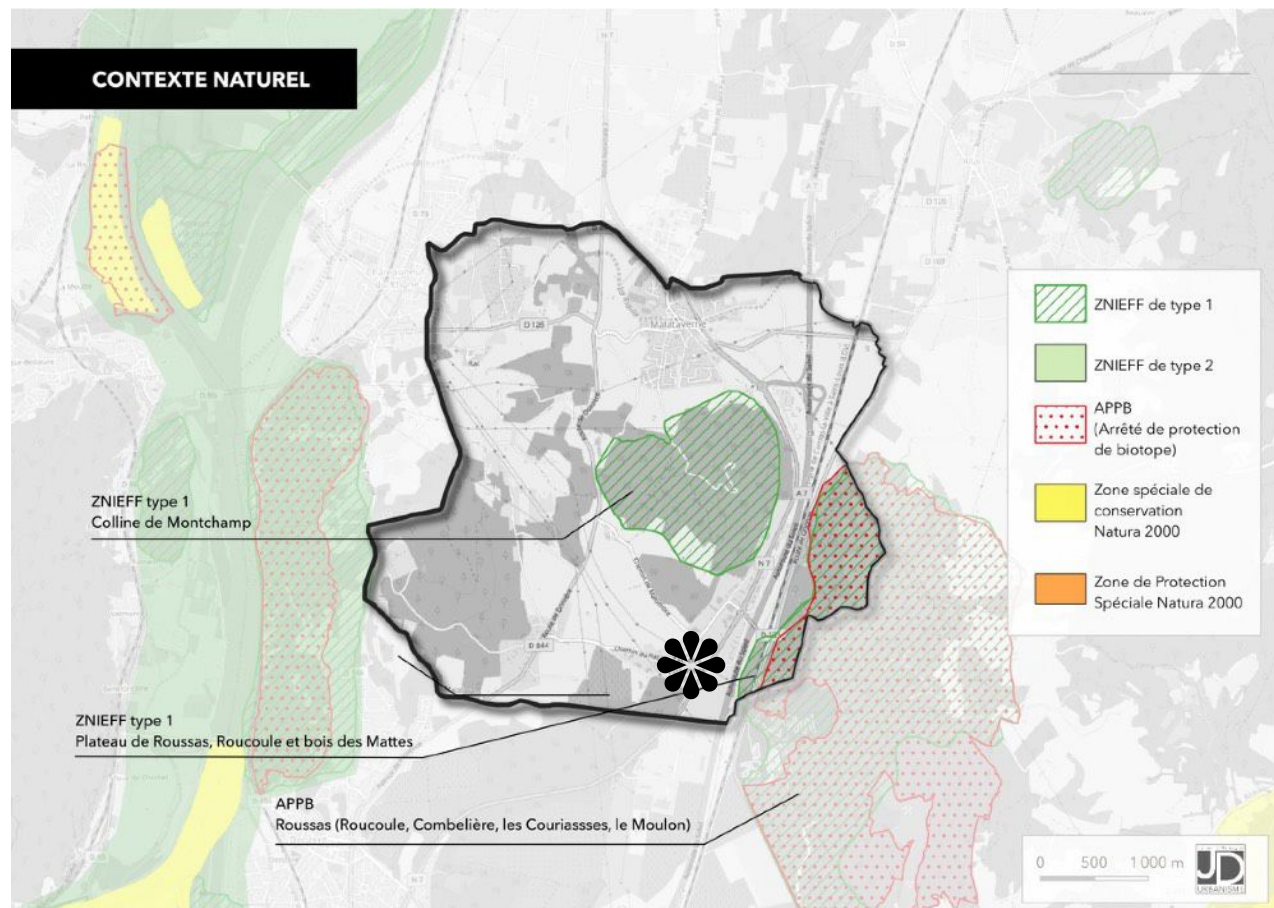
Le rapport ci-dessous reprend les questions et les thématiques de l'auto-évaluation demandée dans le cadre d'une saisine de l'autorité environnementale.

## 1. LA SUSCEPTIBILITÉ D'AFPECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000

### Non concerné

La zone industrielle est située en limite de 2 ZNIEFF de type 1 et n'est pas concerné par un site Natura 2000.

La zone Natura 2000 « *Milieux alluviaux du Rhône aval* (FR8201677) » la plus proche est située à 4,4km.



## 2. LES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

*Les aménagements envisagés dans les zonages concernés par la procédure ont-ils un impact direct ou indirect ?*

- **La zone Ui n'est pas étendue. L'objectif est d'augmenter les hauteurs afin de permettre la densification de la zone et d'optimiser le foncier.**

*La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?*

- **NON. Seul le règlement évolue.**

*La procédure en cours respecte-t-elle les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncés dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ou le document d'orientation et d'objectifs du SCoT ?*

- **La procédure en cours n'a pas pour objet de consommer de nouveaux espaces. Elle respecte les objectifs de la consommation foncière des PADD.**

## 4. LES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR UNE ZONE HUMIDE

**Aucune incidence.**

**La zone industrielle est déjà construite. Aucune zone humide n'est identifiée.**



## 5. LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR L'EAU POTABLE ?

La procédure a-t-elle un impact direct ou indirect sur un périmètre de protection (immédiat, rapproché ou éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

**Non. Il n'existe pas de périmètres sur la commune.**

Comment la ou les communes concernées par le document d'urbanisme ou l'UTN sont-elles alimentées en eau potable (système d'alimentation communal ou intercommunal) ?

### ► Système d'alimentation intercommunal

Le système d'alimentation est-il en mesure de faire face à l'augmentation de la demande en eau potable sur le secteur lié à l'augmentation de la population ou à ces nouvelles activités ?

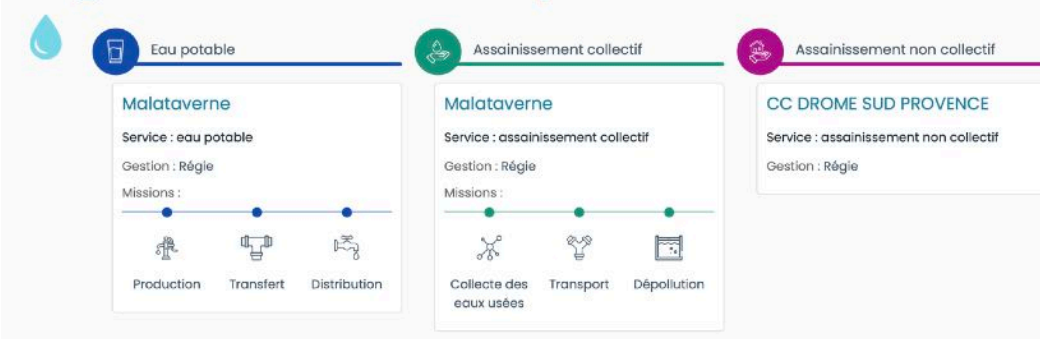
**Des activités existent déjà. La modification va, soit permettre leur agrandissement, soit conduire à du renouvellement urbain sur les secteurs en friche.**

**Au vu des projet, l'eau consommée ne le sera que par les salariés. Elle n'entre pas dans le processus de fabrication. Toutefois, il est impossible de connaître le détail des utilisations et consommations futures.**

La qualité de l'eau distribuée est-elle conforme aux normes de potabilité (étayer l'argumentaire de données chiffrées) ?

### ► Eau conforme

## Organisation des services publics



Dans les régions concernées par un stress hydrique, quelles sont les conséquences de l'autorisation des piscines sur la ressource en eau ?

### ► Sans objet


**ZONE DE DISTRIBUTION : MALATAVERNE COMMUNALE**

Conclusion sanitaire		Indicateur global de qualité	
<b>2022</b>	L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous.	<b>A</b>	A : Eau de bonne qualité
			B : Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées
			C : Eau de qualité insuffisante ayant pu faire l'objet de limitations de consommation
			D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire l'objet d'interdiction de consommation

Les éléments présentés dans ce document de synthèse sont issus des résultats d'analyses des 8 derniers prélèvements réalisés sur ce réseau, ayant porté sur 345 substances différentes.

Origine et gestion de l'eau		PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU	
<p>Votre réseau est alimenté par un captage : BUSSIERES (ALIAS MONTCHAMP). L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine.</p> <p>Elle fait l'objet d'un traitement.</p> <p>Votre réseau alimente 2079 personnes de façon permanente. Son exploitation est assurée par : « MAIRIE DE MALATAVERNE ».</p> <p>Pour plus de renseignements, veuillez contacter le responsable des installations : « MAIRIE DE MALATAVERNE »</p>		<b>BACTÉRIOLOGIE</b>	<b>A</b> Très bonne qualité
		Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	<p>Nombre de prélèvements : <b>8</b></p> <p>Conformité : <b>100 %</b></p> <p>Valeur maxi : <b>0 n/100 ml</b></p>
		<b>NITRATES</b>	<b>A</b> Très bonne qualité
		Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	<p>Nombre de prélèvements : <b>8</b></p> <p>Valeur moyenne : <b>8,56 mg/L</b></p> <p>Valeur maxi : <b>10 mg/L</b></p>
		<b>PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS</b>	<b>A</b> Très bonne qualité
		Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	<p>Nombre de prélèvements : <b>1</b></p> <p>Nombre de mesures : <b>283</b></p> <p>Conformité : <b>100 %</b></p> <p>Valeur maxi : <b>0 microgramme/L</b></p>
Quelques conseils		INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
<b>ABSENCE</b>	Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.	<b>DURETÉ</b>	Eau très dure
<b>ADOUCCISSEUR</b>	Si vous possédez un adoucisseur, assurez-vous qu'il alimente uniquement le réseau d'eau chaude et entretenez-le régulièrement.	Concentration en calcium et magnésium dans l'eau exprimée en degré français. Il n'y a pas de valeur de seuil réglementaire.	<p>Nombre de prélèvements : <b>3</b></p> <p>Valeur moyenne : <b>33 °f</b></p> <p>Valeur maxi : <b>33,8 °f</b></p>
<b>CHLORE</b>	Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.		



## 6. LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Existe-t-il un zonage d'assainissement des eaux pluviales ?

▸ **Non**

Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire communal ?

**Le règlement impose la rétention des eaux à la parcelle.**

**La commune va lancer fin 2023 début 2024 la révision générale de son PLU qui inclura des règles plus strictes en matière de gestion des eaux pluviales.**

## 7. L'INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR L'ASSAINISSEMENT

Existe-t-il une ou des zones d'assainissement non collectif ?

▸ **La zone industrielle, classée en zone urbaine Ui, est entièrement située en assainissement collectif.**

Comment les eaux usées de la commune ou des communes concernées par le document d'urbanisme ou l'UTN sont traitées (station d'épuration, etc.) ?

▸ **Station d'épuration.**

Le système de traitement est-il communal ou intercommunal ?

▸ **Communal.**

Est-il en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites sur le territoire lié à cette augmentation de la population ou à ces nouvelles activités (étayer l'argumentaire de données chiffrées) ?

▸ **Le nombre d'effluents devrait rester identique. Pas d'amélioration ou de dégradation de la situation actuelle.**

## 8. LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BÂTI

Si la procédure concerne un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière (site patrimonial remarquable prévu à l'article L. 631-1 du code du patrimoine, monument historique, site classé ou inscrit, etc.), quelles sont les incidences par rapport aux objectifs de protection ?

- **Non aucun périmètre ABF n'est identifié sur la commune.**

Si la procédure concerne un secteur qui s'inscrit dans une entité paysagère identifiée (par exemple par un Atlas des paysages), quelles sont les incidences par rapport aux enjeux rattachés à cette entité paysagère ?

- **Non, il n'y a aucun enjeu particulier dans le secteur concerné qui est dans un espace industriel.**

**La zone industrielle est située le long de l'A7 et l'augmentation des hauteurs va rendre plus visible les bâtiments depuis l'autoroute.**

## 9. LA PROCÉDURE CONCERNE-T-ELLE DES SOLS POLLUÉS, A-T-ELLE DES INCIDENCES SUR LES DÉCHETS?

La procédure concerne-t-elle des sites et sols pollués ou potentiellement pollués (cf. base de données BASOL <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php> ), des anciens sites industriels et activités de services (cf. base de données BASIAS <http://basias.brgm.fr/> ) ?

- **Non**

La procédure concerne-t-elle des carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?

- **Non**

Concerne-t-elle un projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?

- **Non**

La procédure concerne-t-elle des secteurs soumis à des servitudes liées à des pollutions ?

- **Non**



## 10. LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR LES RISQUES ET NUISANCES

La procédure concerne-t-elle des secteurs soumis à des risques ou aléas naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts, etc.) ?

► **Non**

La procédure concerne-t-elle des secteurs soumis à des nuisances connues (pollutions diverses, nuisances sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives, etc.), la procédure est-elle susceptible d'entraîner de telles nuisances ?

► **Non**

## 11. LES INCIDENCES DE LA PROCÉDURE SUR L'AIR, L'ÉNERGIE, LE CLIMAT

Y a-t-il, sur le territoire du document d'urbanisme ou de l'UTN, des enjeux spécifiques relevés par schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ou le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le plan climat air énergie territorial (PCAET), le plan de protection de l'atmosphère ?

► **OUI, un PPA, un SRCAE et un SRADDET. Ils sont disponibles sur le site de la DREAL AuvergneRhône-Alpes.**

Le territoire du document d'urbanisme ou de l'UTN est-il compris dans un territoire ayant fait l'objet d'un dépassement des valeurs limites réglementaires de la qualité de l'air récurrent et persistant ? (est-il concerné par l'une des « feuilles de route de la qualité de l'air », cf. <https://www.ecologiquesolidaire.gouv.fr/politiques-publiques-reduire-pollution-lair>), la procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

La procédure a-t-elle une influence sur la forme urbaine, sur la dispersion ou la concentration des polluants atmosphériques (exemple : rues en

canyon)? La procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

► **Non, la procédure n'a aucun impact**

La procédure a-t-elle une influence sur l'implantation d'établissements sensibles (établissements de garde d'enfants, d'enseignement, de santé) aux abords d'une source de pollution (le long d'une infrastructure ou à proximité de zone d'activité émettrices de pollution, etc.) ? La procédure a-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

► **Non, la procédure n'a aucun impact**

La procédure a-t-elle une influence sur l'exposition de la population ? A-t-elle pour effet d'améliorer (réduction du nombre de personnes exposées) ou d'aggraver la situation ?

► **Non, la procédure n'a aucun impact**

La procédure a-t-elle une influence sur la mobilité ? A-t-elle pour effet d'améliorer ou d'aggraver la situation ?

Il est recommandé, le cas échéant, de joindre au formulaire des cartographies représentant les vents dominants et la qualité de l'air.

► **Non, la procédure n'a aucun impact**

## CONCLUSION

Au regard de l'analyse des critères énoncés, il n'apparaît pas d'incidence notable sur l'environnement liée à la procédure de modification de droit commun des PLU.



**JD Urbanisme**

[urbanisme@juliendallemagne.fr](mailto:urbanisme@juliendallemagne.fr)

06.49.62.78.29

[www.juliendallemagne.fr](http://www.juliendallemagne.fr)

Accompagner vers **un urbanisme**  
**durable & participatif**