



**Plan local d’urbanisme (PLU) de la  
Commune de Malataverne**

---

**Pièce n°2.1 – PADD**

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
Arrêt du projet :		
Approbation :		

## Références réglementaires

---

### Article L110 du Code de l'Urbanisme

---

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

---

### Article L121-1 du Code de l'Urbanisme

---

Les plans locaux d'urbanisme « déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

---

### Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

---

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles. et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

---

## Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

---

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. **En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

## Sommaire

	<b>Axe n°1</b>	
POURSUIVRE LA DYNAMIQUE URBAINE EN REPONDANT AUX ENJEUX DEMOGRAPHIQUES, D'HABITAT ET DE CONSOMMATION D'ESPACE		p.3
	<b>Axe n°2</b>	
RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG EN S'APPUYANT SUR UNE DOUBLE POLARITE		p.6
	<b>Axe n°3</b>	
INSCRIRE DURABLEMENT LA COMMUNE DANS SON ROLE DE POLE ECONOMIQUE LOCAL		p.11
	<b>Axe n°4</b>	
ADAPTER LA MOBILITE AUX ENJEUX DU TERRITOIRE		p.13
	<b>Axe n°5</b>	
VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE		p.14
	<b>Synthèse relative à la lutte contre le changement climatique</b>	
OBJECTIFS VISANT A LA REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE		p.17

## AXE n°1 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE URBAINE EN REPONDANT AUX ENJEUX DEMOGRAPHIQUES, D'HABITAT ET DE CONSOMMATION D'ESPACE

### 1. Franchir à un rythme modéré le seuil des 2000 habitants

---

#### 1.1 Poursuivre la dynamique démographique sur la base d'une croissance modérée

L'objectif général retenu est celui d'un développement basé sur une croissance de la population malatavernoise. La commune retient le principe de d'orienter son développement démographique sur la base d'un taux de croissance annuel de l'ordre de + 1,5%, inférieur à celui qu'elle a connu entre 1999 et 2007 (+1,7%). La dynamique démographique se traduit par le franchissement du seuil symbolique de 2000 habitants sur la commune.

#### 1.2 Retenir 2025 comme horizon de développement

La commune se fixe l'année 2025 comme horizon de développement. Dans 15 ans, la commune comptera de l'ordre de 2280 habitants, soit l'accueil d'une population nouvelle de l'ordre de 450 habitants.

### 2. Programmer dans le temps une diversité de logements en adéquation avec l'objectif démographique

---

#### 2.1 Assurer le lien entre l'objectif démographique et le nombre de logements à créer

Pour atteindre l'objectif démographique fixé, la commune doit construire de l'ordre de 280 à 285 logements. La création de ces nouveaux logements est motivée par trois principaux leviers :

- Anticiper le desserrement des ménages  
Pour anticiper le phénomène de desserrement des ménages, il convient de prévoir environ 70 logements.
- Prévoir des logements pour accueillir les nouveaux arrivants  
Pour assurer l'accueil d'une population nouvelle, il convient de prévoir environ 181 logements.
- Répondre au vieillissement du parc et prévoir la part des résidences secondaires et de la vacance  
Pour assurer le renouvellement du parc de logements, il convient de prévoir environ 16 logements.  
La majorité des logements créés est destinée à un usage de résidence principale. Mais il convient de tenir compte de la part des résidences secondaires ainsi que de la vacance dans la projection du parc total des futurs logements. Pour cela, il convient de prévoir environ 15 logements.  
*Soit au total 282 logements*

#### 2.2 Promouvoir la diversité de l'habitat sur le territoire pour faciliter le parcours résidentiel

- Favoriser la diversification des produits logements  
L'objectif retenu consiste à réaliser un minimum de 15% de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 10 logements.
- Diversifier les formes urbaines  
Favoriser des formes urbaines plus variées et encourager une densification du tissu. La commune souhaite retrouver des formes plus proches du tissu urbain villageois dans les opérations greffées sur le village, notamment par des groupements des constructions le long des espaces publics.

- Renforcer l'offre de logements de plus petite taille afin de l'adapter à la taille des ménages
- Adapter les nouveaux logements aux caractéristiques socio démographiques de la commune.

### 3. Limiter la consommation d'espace en favorisant une densité d'habitat adaptée au contexte malatavernois

L'utilisation économe de l'espace s'appuie sur une démarche globale.

#### 3.1 Prendre en compte une grille de répartition des types de logements à réaliser

La consommation d'espace est liée au nombre de logements à créer. Cette consommation peut fortement varier en fonction de la typologie d'habitat (individuel, groupé, intermédiaire / petit collectif). Afin de proposer une base d'évaluation homogène, la commune a déterminé un référentiel du nombre moyen de logements par hectare pour chaque grande typologie d'habitat.

**Référentiel du nombre moyen de logements par hectare pour chaque grande typologie d'habitat :**

- Habitat individuel : 10 lgts/ha
- Habitat groupé: 25 lgts/ha
- Habitat intermédiaire / petit collectif : 35 lgts/ha

Sur la base de ce référentiel la commune a déterminé, pour les futures opérations d'habitat sur son territoire, une grille de répartition globale moyenne de chacune des typologies d'habitat.

**Grille de répartition globale moyenne de chacune des typologies d'habitat :**

Part de l'habitat individuel	Part de l'habitat groupé	Part de l'habitat intermédiaire / petit collectif
<b>40%</b>	<b>40%</b>	<b>20%</b>

La répartition proposée répond à un objectif de maîtrise de la consommation d'espace. Les orientations d'aménagement et de programmation participent à la mise en œuvre de cet objectif.

#### 3.2 Fixer un objectif moyen de consommation d'espace par typologie d'habitat

La grille de répartition globale moyenne de chacune des typologies d'habitat à réaliser permet de déterminer, à l'échelle du projet communal, un objectif global maximal de consommation d'espace en matière d'habitat.

**Objectif maximal de consommation d'espace par typologie d'habitat :**

Habitat individuel	Habitat groupé	Habitat intermédiaire / petit collectif	Total
<b>11,3 ha</b>	<b>4,5 ha</b>	<b>1,6 ha</b>	<b>17,4 ha</b>

La consommation d'espace dédiée à l'habitat doit donc tendre vers un maximum de 17,4 ha.

*La prise en compte des problématiques de renouvellement urbain (cf. Axe n°2 du PADD) permettent de limiter la consommation d'espace et de rester en dessous de l'objectif maximal fixé.*

### 3.3 Synthèse des objectifs retenus

La prise en compte des objectifs précédents est présentée dans la synthèse ci-après. L'objectif général à respecter s'appuie donc sur une tendance moyenne de 16,2 logements par hectare en valeur brute (soit environ 20 logements par hectare en valeur nette).

Synthèse :

	Individuel	Groupé	Intermédiaire	Total
Nombre moyen de logements/ha	10 lgts/ha	25 lgts/ha	35 lgts/ha	16,2 lgts/ha
Répartition globale moyenne des typologies d'habitat	40%	40%	20%	100%
Nombre de logements par typologie d'habitat	113 lgts	113 lgts	56 lgts	282 lgts
Consommation maximale d'espace par typologie d'habitat	11,3 ha	4,5 ha	1,6 ha	17,4 ha

## **Axe n°2 – DEVELOPPEMENT URBAIN : RENFORCER LA CENTRALITE DU BOURG EN S'APPUYANT SUR UNE DOUBLE POLARITE**

### **1. Conforter la double polarité du village et anticiper le besoin en équipements**

---

#### **1.1 Désenclaver et conforter le pôle scolaire et sportif en rive droite par des équipements structurants et conforter le pôle de la mairie et de la poste en rive gauche**

- Désenclaver le pôle d'équipements en utilisant le chemin existant au lieu-dit Colombier pour accéder à un stationnement mutualisé
- Etendre l'école par une cour au Sud
- Implanter un centre de loisirs
- Implanter une restauration scolaire
- Créer une salle polyvalente nécessaire pour l'usage de l'école et des habitants

#### **1.2 Anticiper le besoin en équipements pour répondre aux besoins**

- Adapter les besoins liés à l'assainissement en fonction des prévisions démographiques
- Poursuivre la recherche de diversification de l'alimentation en eau potable (projet de château d'eau)

### **2. Renforcer la centralité principalement autour du village**

---

Au-delà des objectifs de densité de l'habitat (*voir axe 1 du PADD*), l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels est assuré par une démarche de valorisation du potentiel existant. Les logements nécessaires à la réalisation de l'objectif démographique répondent ainsi aux priorités suivantes :

1. Favoriser les logements dans le bâti existant
2. Optimiser la création de logements neufs dans le tissu urbain existant
3. Développer les logements neufs en extension urbaine pour satisfaire les besoins restants

#### **2.1 Favoriser les logements dans le bâti existant**

Cet objectif s'articule autour de deux problématiques :

- La vacance  
Suite aux importantes variations du taux de vacance que la commune a connu depuis 40 ans, la volonté est de
  - maintenir une vacance minimum et stable, nécessaire à la fluidité du marché du logement. Cela concerne principalement la vacance de courte durée (inférieure à 6 mois) ;
  - mieux connaître le phénomène de vacance longue durée (supérieure à 6 mois) pour la résorber, en encourageant notamment la rénovation des logements vétustes ou sous-équipés.
- Le changement de destination  
Certains bâtiments dont l'usage a évolué peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cela concerne deux types de situation :
  - le milieu urbain : on ne recense pas en milieu urbain d'anciens bâtiments susceptible de changer de destination pour y accueillir de l'habitat (anciens corps de ferme, anciens bâtiments à l'abandon, etc.) ;
  - le milieu agricole : 8 bâtiments situés en milieu agricole sont susceptibles de changer de destination pour y accueillir de l'habitat, au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme. Le potentiel offert permet d'accueillir une partie, bien que limitée, du nombre de logements.



### Synthèse prospective :

	Potentiel	Potentiel en nombre de logements
<b>Vacance</b>	Remise sur le marché de 10% des logements vacants	4 logements
<b>Changement de destination en milieu urbain</b>	-	-
<b>Changement de destination en milieu agricole</b>	5 bâtiments recensés	8 logements
<b>Total</b>		12 logements

## 2.2 Optimiser la création de logements neufs dans le tissu urbain existant

Cet objectif se décline en deux problématiques :

- Densifier le tissu urbain bâti

Le premier volet de la densification du tissu urbain consiste à prendre en compte le [potentiel lié à la densification, en milieu urbain, des parcelles qui sont déjà bâties](#).

- sur les parcelles d'une certaine taille (supérieure à 800 m<sup>2</sup>) où une construction est déjà implantée, la commune souhaite favoriser la densification du tissu urbain afin qu'une autre construction puisse éventuellement s'y implanter. Dans l'enveloppe urbaine du village, on recense une vingtaine de parcelles dans cette configuration. Le potentiel de densification est ainsi évalué à environ 10 nouveaux logements, dont la moitié pourrait être réalisée à l'horizon 2025.
- sur les parcelles de plus petite taille, il existe également un potentiel de densification. Cependant ce type de densification présente trop d'inconvénients en terme de fonctionnement urbain, dans un tissu qui n'était pas conçu à l'origine pour être densifié : difficultés de stationnement, proximité des habitations sans organisation d'ensemble, formes bâties hétéroclites, ruptures dans les volumes de construction, etc. L'objectif est donc de maintenir le tissu urbain existant dans sa typologie actuelle.

- Urbaniser les dents creuses et les espaces interstitiels

Le second volet de la densification concerne le [potentiel lié à la densification, en milieu urbain, des parcelles non bâties](#) (*voir carte ci-après*).

- certaines 'dents creuses' et certains espaces interstitiels à proximité du village sont en mesure d'être valorisés pour accueillir de nouveaux logements. L'objectif de la commune est d'y favoriser une certaine densification, tout en veillant au respect du tissu urbain environnant. Le potentiel de densification est difficile à évaluer précisément, tant sur le plan de la superficie que du nombre de logements induits. On peut estimer que la surface des 'dents creuses' et des espaces interstitiels est de l'ordre de 1 ha. Avec une densité moyenne de l'ordre de 25 logements / ha, on peut estimer le potentiel global à environ 25 logements.
- certaines 'dents creuses' et certains espaces interstitiels à proximité du village sont plus difficilement valorisables, du fait principalement de leur situation géographique à proximité immédiate de la N7, des difficultés d'accès ou de desserte.

## 2.3 Développer les logements neufs en extension urbaine pour satisfaire les besoins restants

Afin de satisfaire l'ensemble des besoins liés à l'objectif démographique, une partie des logements doit être réalisée dans une dynamique d'extension urbaine. Celle-ci se décline en quatre principes qui répondent à l'objectif général de modération de la consommation de l'espace naturel et de lutte contre l'étalement urbain.

▪ **Principe n°1 : Poursuivre l'aménagement structuré du tiers sud-ouest du bourg, dernier « morceau de ville »**

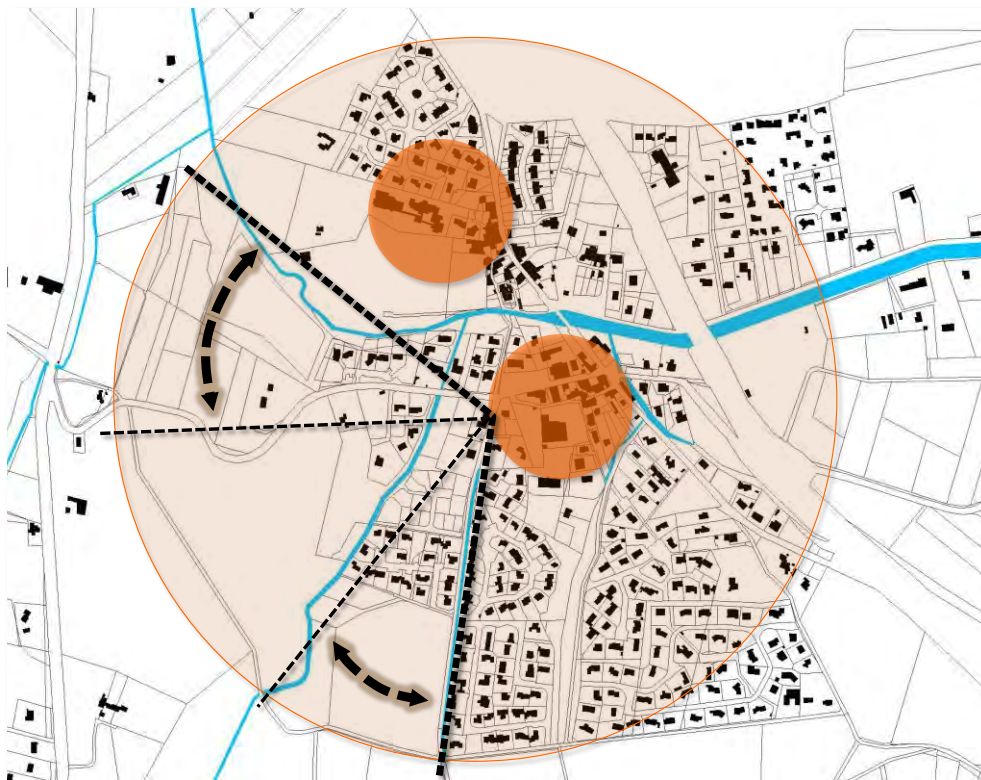
L'objectif principal repose sur le principe d'une urbanisation structurée en continuité du village. Le développement urbain a atteint des limites anthropiques (N7, limite communale) et naturelles (glacis de la colline de Montchamp) au nord, à l'est et au sud. L'objectif est de poursuivre l'aménagement structuré du quart sud-ouest du bourg, dernier « morceau de ville », en lien avec les deux pôles d'équipements du village.

L'objectif de la commune est que l'urbanisation en continuité du village constitue la grande majorité du nombre de logements à accueillir dans le cadre des extensions urbaines.

Le potentiel que représente ce secteur en superficie est relativement important. La commune a choisi à l'horizon 2025 :

- d'ouvrir progressivement à l'urbanisation les deux secteurs les plus proches des équipements publics situés dans la continuité du tissu urbain actuel :
  - ✓ entre la Riaille et la D126, hors zone inondable
  - ✓ le long du chemin de Montchamp
- de maintenir le plateau situé au sud de la D126 dans sa vocation agricole (ouverture à l'urbanisation après 2025).

**Schéma de principe**



▪ **Principe n°2 : Contenir une urbanisation à forte valeur ajoutée paysagère et bioclimatique sur le secteur de Tourvieille**

La commune recense plusieurs hameaux ou groupements d'habitation sur son territoire. Le quartier de Tourvieille, qui en fait partie, présente plusieurs spécificités : un cadre paysager remarquable (urbanisation au sein de vastes boisements), la présence de constructions écologiques (maisons ossature bois,...), une proximité géographique avec le village (environ 1 km) et la présence d'infrastructures en matière d'assainissement (seul quartier à en disposer en dehors du village).

S'appuyant sur cette singularité, l'objectif de la commune est triple :

- redéfinir les limites d'une enveloppe urbaine durable en lien avec les caractéristiques

- du site, en s'appuyant notamment sur les limites naturelles ;
- limiter la densité de l'habitat en raison du contexte paysager singulier ;
- imposer aux constructions nouvelles une architecture bioclimatique, technique qui consiste à rechercher une adéquation entre la conception et la construction de l'enveloppe habitée, le climat et l'environnement dans lequel l'habitat s'implante. Le principe est d'autoriser uniquement les bâtiments « basse énergie » ayant des besoins de chauffage limités autour de 35 kwh/m<sup>2</sup>/an.

Le potentiel de densification est difficile à évaluer précisément, mais on peut estimer que la surface de la future enveloppe urbanisable est de l'ordre de 6 ha. Avec une densité moyenne de l'ordre de 12,5 logements / ha, on peut estimer le potentiel global à environ 75 logements.

▪ **Principe n°3 : Accompagner la transition urbaine entre Châteauneuf-du-Rhône et Malataverne (quartier du Brus)**

L'extrémité nord-ouest de Malataverne est limitrophe avec l'urbanisation de Châteauneuf-du-Rhône. L'objectif est d'accompagner la transition urbaine sur la quartier du Brus en poursuivant les opérations d'habitat réalisées récemment. Une fois la transition urbaine opérée, il ne s'agit pas de renforcer à terme l'urbanisation sur ce secteur.

Le potentiel de densification est difficile à évaluer précisément, mais on peut estimer que la surface de la future enveloppe urbanisable est de l'ordre de 1 ha. Avec une densité moyenne de l'ordre de 25 logements / ha, on peut estimer le potentiel global autour de 25 logements.

▪ **Principe n°4 : Permettre l'extension des habitations sur les autres secteurs de la commune, sans augmenter l'enveloppe urbaine**

L'objectif est de permettre l'extension de l'habitat autour des hameaux (Rac, Joannins) et autre groupements d'habitation (Bel Air,...). Du fait de l'absence d'équipements et de l'éloignement de ces quartiers par rapport au village, la commune ne souhaite pas augmenter l'enveloppe urbaine. Cela permet en outre de limiter l'impact sur la consommation d'espaces naturels.

### **3. Concilier développement urbain et maintien de la dynamique agricole**

---

#### **1.1 Limiter la consommation des terres agricoles**

- S'appuyer sur les extensions urbaines après avoir d'abord optimisé le potentiel de renouvellement
- Favoriser des densités urbaines économes d'espace
- Utiliser l'espace strictement nécessaire au projet de développement de la commune (absence de coefficient de rétention foncière)

#### **1.2 Phaser le développement urbain dans le temps**

- Permettre aux exploitations qui ne sont pas concernées à court terme par la consommation d'espace agricole de poursuivre, pendant une durée identifiée, leur activité

#### **1.3 Mesurer l'impact du développement urbain sur les exploitations agricoles**

- Mesurer l'impact du développement urbain pour anticiper des solutions adaptées permettant d'offrir aux exploitations une lisibilité sur leur devenir

## Synthèse des objectifs de consommation d'espace à l'horizon 2025

Ventilation des objectifs de logements	Potentiel en nombre de logements	Consommation d'espace en ha	Densité moyenne (nb. de lgts / ha)
<b>2.1 Favoriser les logements dans le bâti existant</b>			
La vacance	4	-	-
Le changement de destination en milieu urbain	-	-	-
Le changement de destination en milieu agricole	8	-	-
<b>sous-total</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>2.2 Optimiser la création de logements neufs dans le tissu urbain existant</b>			
Densifier le tissu urbain bâti	5	0,5	10
Urbaniser les dents creuses et les espaces interstitiels	25	1	25
<b>sous-total</b>	<b>30</b>	<b>1,5</b>	<b>20,0</b>
<b>2.3 Développer les logements neufs en extension urbaine pour satisfaire les besoins restants</b>			
Principe n°1 : Poursuivre l'aménagement structuré du quart sud-ouest du bourg, dernier «morceau de ville»	140	7	20
Principe n°2 : Contenir une urbanisation à forte valeur ajoutée paysagère et bioclimatique sur le secteur de Tourvieille	75	6	12,5
Principe n°3 : Accompagner la transition urbaine entre Châteauneuf-du-Rhône et Malataverne le long du chemin de la Labre	25	1	25
Principe n°4 : Maintenir l'urbanisation dans son état existant sur les autres secteurs de la commune	-	-	-
<b>sous-total</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>17,1</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>282</b>	<b>15,5</b>	<b>18,2</b>

## **AXE n°3 – INSCRIRE DURABLEMENT LA COMMUNE DANS SON ROLE DE POLE ECONOMIQUE LOCAL**

### **1. Conforter la dynamique de développement des zones d'activités**

---

#### **1.1 Conforter la principale zone d'activités sur la commune**

La zone d'activités de Malataverne est très attractive du fait de la proximité de l'échangeur A7 / N7, de la façade sur la N7 et de l'environnement qualitatif.

Il convient de prendre en compte dans la définition du projet communal :

- le dynamisme des entreprises déjà implantées sur la zone d'activités le long de la RN7 : ces entreprises ont besoin d'extensions pour concrétiser leur développement
- les possibilités nouvelles d'implantation dans des sites favorables

#### **1.2 Valoriser la zone 'Agrippa'**

La vocation de la zone 'Agrippa' est polyvalente : elle concerne aussi bien les entreprises du secteur secondaire que le secteur tertiaire et les services. Sa situation privilégiée avec un accès direct sur le giratoire A7/N7 permet d'envisager un développement rapide.

Le développement de ce secteur doit être relié au centre du village, par l'aménagement d'un cheminement piéton.

#### **1.3 Permettre des extensions limitées des secteurs isolés accueillant des activités**

Plusieurs sites d'activités sont présents de manière plus diffuse sur le territoire communal. L'objectif de la commune est de permettre une extension limitée de ces sites afin de concilier : poursuite du développement économique et maîtrise du mitage. Les principaux sites concernés sont Sainte-Agnès, Bel Air et le Colombier.

#### **1.4 Anticiper le développement économique lié au projet de gare TGV d'Allan**

La question du développement économique autour d'une éventuelle gare TGV à Allan reste posée. Ce développement se fera en partie sur la commune de Malataverne. Le projet d'intérêt général devra faire l'objet d'une réflexion à l'échelle intercommunale. La commune se positionne favorablement à l'accueil d'activités ou de services en lien avec cette dynamique.

### **2. Encourager la diversité et la complémentarité des différents secteurs d'activités**

---

#### **2.1 Soutenir l'activité agricole**

- Préserver la vocation agricole des principaux îlots d'exploitation
- Soutenir la diversité des productions sur le territoire
- Limiter ou compenser l'impact éventuel de l'urbanisation sur les secteurs à fort enjeu agricole
- Favoriser la variété des productions agricoles qui apporte une diversité des paysages

#### **2.2 Poursuivre le développement d'une activité industrielle et artisanale durable**

- Permettre le développement (extensions et créations) de zones d'activités en tenant compte de la réalité du contexte économique (actuel et prospectif à moyen terme)
- Proposer une offre foncière adaptée, tant sur la taille des zones (consommation maîtrisée) que sur l'opportunité de leur implantation (accès, desserte, contexte environnemental, etc.)

#### **2.3 Maintenir le commerce et les services de proximité**

- Accueillir une offre commerciale permettant de répondre aux principaux besoins des habitants
- Favoriser le maintien des services de proximité

## **2.4 Favoriser l'activité touristique**

- S'appuyer sur atouts du territoire, la qualité de la desserte (axes de communication de la vallée du Rhône) et la position de 'porte d'entrée' de la Drôme provençale pour favoriser l'activité touristique (hébergement, restauration,...)

## **2.5 Permettre le développement de projets liés aux énergies renouvelables**

- S'inscrire dans la démarche visant à développer les énergies renouvelables
- Favoriser l'implantation de projets liés aux énergies renouvelables dès lors qu'ils s'inscrivent dans le respect du cadre environnemental et paysager du territoire et qu'ils ne concurrencent pas le développement ou le maintien de l'activité agricole

## **3. Limiter la consommation d'espace des futures zones dédiées à l'activité économique**

---

- Inciter à la mutualisation des stationnements dans les zones d'activités
- Favoriser la mutualisation des services aux entreprises
- Concevoir des agencements de bâtiments d'activités agréables à vivre avec une moindre emprise au sol

## **4. Corréler la dynamique économique avec la dynamique démographique et le transport**

---

- La commune de Malataverne souhaite limiter le risque de résidentialisation lié à la proximité du bassin montilien, en accueillant des actifs mais aussi des activités. Il s'agit de mettre en œuvre une stratégie économique génératrice d'emplois en corrélant la dynamique démographique et la dynamique économique
- Favoriser ainsi un développement endogène du territoire qui rationalise les flux de circulation

### 1. Prendre en compte les enjeux à l'échelle du bassin de mobilité

---

#### 1.1 Transport routier

- Sur l'axe nord-sud, le principal projet d'intérêt général consiste à aménager un giratoire sur le secteur de Pagnières (intersection N7-D144). Ce giratoire permettra notamment le désenclavement de l'Ardèche en direction de la future gare TGV. Pour Malataverne, l'objectif est de permettre le report du trafic qui emprunte la D126
- Le report du trafic de transit sur la N7 et la D144 a un impact direct sur l'axe est-ouest, car le giratoire doit permettre de faire diminuer le trafic de traversée du village. La baisse des flux doit ainsi mieux permettre le traitement de la D126 en voie urbaine, sur laquelle pourront plus facilement se greffer des espaces publics

#### 1.2 Améliorer l'offre de transport collectif (sur les plans qualitatif et quantitatif)

- L'objectif de la commune sur les lignes régulières du conseil général qui desservent la commune (axe Montélimar – Nyons) est double :
  - ✓ résoudre les problèmes d'accessibilité pour garantir une desserte systématique des arrêts de bus de la commune
  - ✓ augmenter le nombre de courses et améliorer les cadences

### 2. A l'échelle du territoire communal : renforcer la desserte douce et optimiser la desserte routière

---

- Favoriser les circulations douces pour faciliter le lien entre les quartiers et entre les pôles d'équipement et les secteurs habités
  - ✓ projet de liaisons piétonnes et cycles à l'intérieur des zones à urbaniser
  - ✓ projet de passerelle sur la Riaille
- Sécuriser la traversée du village par des traitements en espaces mixtes
- Favoriser la pratique des modes alternatifs
- Développer un réseau global cohérent, hiérarchisé et structuré

## **AXE n°5 – PRÉSERVER LA TRAME VERTE et BLEUE, VALORISER LE PAYSAGE ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE**

### **1. Préserver la trame verte et bleue**

---

#### **1.1 Protéger les espaces naturels remarquables**

- Protéger les vastes zones naturelles remarquables :
  - ✓ le massif de Montchamp
  - ✓ le massif de Roucoule
- Protéger les milieux écologiques majeurs
  - ✓ les zones humides
  - ✓ les pelouses sèches

#### **1.2 Préserver les *continuum* écologiques**

- Préserver les continuités écologiques entre les grands espaces naturels (territoire communal et espaces limitrophes)
- Favoriser la continuité écologique de la Riaille, particulièrement dans l'emprise correspondant à sa fonction de zone humide (importance du maintien des équilibres écologiques)

#### **1.3 Valoriser la ressource en eau dans les espaces urbains et à urbaniser**

- Permettre l'écoulement des eaux par des systèmes alternatifs (noues ou des fossés) plutôt que par des canalisations enterrées
- Favoriser les systèmes de récupération des eaux de pluie
- Favoriser les systèmes alternatifs en matière de stationnement

### **2. Valoriser les paysages**

---

#### **2.1 A l'échelle du grand paysage**

- Valoriser l'agriculture à travers son rôle d'entretien et de maîtrise de l'évolution des paysages
- Maintenir des 'coupures vertes' le long des principaux axes (N7, D144,...) constituées par des espaces naturels ou agricoles ouverts. Il s'agit par exemple de préserver la discontinuité du bâti entre Les Joannins, Bel Air et les habitations qui existent le long de la D144

#### **2.2 A l'échelle des secteurs sensibles**

- Préserver le site du hameau de Rac en veillant notamment à encadrer les extensions
- Préserver le glacis de la colline de Montchamp en maintenant un espace ouvert entre la limite sud de l'urbanisation et la colline de Montchamp
- Qualifier le paysage des entrées de ville
  - ✓ Requalification paysagère de l'entrée nord dans le cadre de l'aménagement de la future voie de desserte des équipements publics
  - ✓ Définition d'un nouveau paysage d'entrée de ville ouest en lien avec l'urbanisation projetée

#### **2.3 A l'échelle des projets d'aménagement dans les espaces urbains et les espaces à urbaniser**

Favoriser un paysage harmonieux et vivant qui s'appuie sur la cohérence d'un ensemble d'éléments propre au contexte de chaque lieu :

- ✓ la topographie
- ✓ la trame végétale endogène
- ✓ le maillage de voies de circulation
- ✓ la composition des constructions et des volumes bâtis
- ✓ la signalétique et le mobilier urbain



### **3. Améliorer le cadre de vie**

---

Les composantes du cadre de vie sont très variées : présence de commerces et de services de proximité, facilités de déplacements, sécurité des biens et des personnes, etc. Les objectifs d'amélioration du cadre de vie apparaissent en filigrane dans les différents axes du PADD. Cependant, certains objectifs spécifiques qui participent à l'amélioration du cadre de vie doivent être soulignés. Ils concernent les nuisances, les espaces publics, la qualité de l'air, le traitement des déchets et le numérique.

#### **3.1 Limiter les nuisances sonores**

- Eviter l'urbanisation à vocation habitat le long des grands axes routiers, en particulier la N7

#### **3.2 Poursuivre les aménagements d'espaces publics**

- Améliorer les espaces publics de traversée autour de la D126
- Poursuivre l'aménagement d'espaces publics en lien avec les projets d'équipements

#### **3.3 Assurer la qualité de l'air**

- Tendre vers un objectif de qualité de l'air permettant d'assurer une protection efficace de la santé et de l'environnement dans son ensemble

#### **3.4 Optimiser le traitement des déchets**

- Poursuivre la tendance à la baisse du nombre de kg/habitant d'ordures ménagères
- Faciliter la collecte dans les points de recyclage
- Soutenir le compostage individuel

#### **3.5 Accompagner le développement des communications numériques**

- Favoriser le triptyque attractivité / compétitivité / cohésion sociale
  - ✓ Favoriser l'attractivité économique et résidentielle par la disponibilité d'une offre haut débit, voire très haut débit
  - ✓ Favoriser la compétitivité des entreprises grâce à des réseaux performants
  - ✓ Favoriser la cohésion sociale grâce notamment à l'accès aux services, à la possibilité du télétravail, à la télé-formation, etc.
- S'inscrire dans la démarche du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Ardèche et de la Drôme (SDTAN)
  - ✓ Accompagner la stratégie d'aménagement numérique initiée par le Syndicat Mixte Ardèche Drôme Numérique (ADN) avec la création du réseau haut et très haut débit, au travers du déploiement généralisé de la fibre à l'utilisateur
  - ✓ S'inscrire dans le cadre stratégique bi-départemental ADN, en cours de définition, permettant la mutualisation de moyens pour la création d'un patrimoine public de données, de services et de compétences

### **4. Prendre en compte les risques naturels et technologiques**

---

#### **4.1 Tenir compte du risque naturel inondation dans les choix d'aménagement**

- Proscrire toute urbanisation nouvelle dans le périmètre de la zone de risque inondation de la Riaille (crue torrentielle)
- Améliorer la connaissance du risque en vue de préciser, à terme, le type et les limites de l'aléa inondation

#### **4.2 Limiter le risque naturel feux de forêt par des choix d'aménagement et d'équipement adaptés**

- S'assurer du bon équipement des zones urbanisées soumise à l'aléa feux de forêt
- Veiller à la cohérence des aménagements des zones à urbaniser situées à proximité ou sur des secteurs d'aléa feux de forêt, notamment par le respect des mesures d'accès, de desserte et d'équipement (localisation des hydrants) adaptés

#### **4.3 Veiller au respect des prescriptions relatives aux autres risques naturels**

- Respecter les prescriptions d'urbanisme relatives aux risques de glissements de terrains
- Respecter les prescriptions constructives relatives aux risques sismiques et de retrait-gonflement des argiles

#### **4.4 Prendre en compte le niveau de risque des installations classées dans les choix d'aménagement**

- Adapter les implantations nouvelles en tenant compte de la proximité avec les Installations classées pour la protection de l'environnement

#### **4.5 Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses**

- Adapter les implantations nouvelles en appliquant les prescriptions réglementaires adaptées.

**Synthèse relative à la lutte contre le changement climatique**

**OBJECTIFS VISANT A LA REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE**

Répartition des émissions de gaz à effet de serre*		Objectif du PADD	
Nature de l'activité	Part en %		
Transport	32%	✓	Améliorer la desserte des lignes régulières interurbaines
		✓	Favoriser les circulations douces pour faciliter le lien entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les quartiers et les principaux pôles d'équipement</li> <li>- les secteurs habités</li> </ul>
		✓	Favoriser les modes de déplacement alternatifs
		✓	Freiner l'économie résidentielle qui impacte les déplacements
		✓	Valoriser le développement de l'économie numérique
Résidentiel	17%	Objectifs de densification de l'urbanisation	
		✓	Limiter la part de l'habitat individuel à 40% du parc de nouveaux logements
		✓	Favoriser l'habitat groupé à hauteur de 40% du parc de nouveaux logements
		✓	Développer l'habitat intermédiaire à hauteur de 20% du parc de nouveaux logements
		Objectifs d'utilisation économe de l'espace :	
		✓	Favoriser prioritairement les logements dans le bâti existant
		✓	Optimiser au mieux la création de logements neufs dans le tissu urbain existant
		✓	Développer les logements neufs en extension urbaine pour satisfaire les besoins restants
		Favoriser l'architecture bioclimatique	
Industrie	17%	Optimiser la densité des terrains à vocation industrielle par une réglementation adaptée du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'emprise au sol (CES)	
		Adapter l'offre de nouveaux terrains industriels à la demande	
Tertiaire	10%	Optimiser la densité des terrains à vocation industrielle par une réglementation adaptée du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient d'emprise au sol (CES)	
		Adapter l'offre de nouveaux terrains tertiaires à la demande	
Production d'énergie	3%	Favoriser le développement des énergies renouvelables	
Agriculture	1%	Favoriser la mise en place de Plan Performance Energie (PPE)	
Gaz à effet de serre d'origine non énergétique	20%	Optimiser la gestion des déchets	
		Favoriser la mise en place de Plans Performance Energie (PPE)	
Total	100%		

\* Source : Observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre de Rhône-Alpes, 2008