

COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME (26)



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 9 mars 2021
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 11 juillet 2022

Elément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Révision allégée n°1
Version	Juin 2022
Rédacteur	CAAL / DAD / DM
Vérificateur	DM
Chef d'agence	BEP



Agence Urbanisme, Ville et Territoire

Antenne de Lyon

7 rue Pascal,
69 500 BRON
Tél : 04 72 47 86 60

www.altereo.fr



TABLE DES MATIÈRES

1. PREAMBULE.....	4
2. LES PRINCIPES GENERAUX	6
2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie	7
2.2. L'eau dans les aménagements.....	8
2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis	8
2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet	8
2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	9
2.6. Une gestion intégrée.....	10
3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS	11
3.1. Les secteurs du centre-bourg	12
3.1.1. Etat initial des sites.....	12
3.1.2. Les prescriptions urbaines et paysagères	15
3.2. Les secteurs de la Trésorerie	17
3.2.1. Etat initial des sites.....	17
3.2.2. Les prescriptions urbaines et paysagères	19

1. PREAMBULE

Dans son article L 151-6, le code de l'urbanisme dispose que « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Selon l'article L 151-7, 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 destinée 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 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 orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement.

2. LES PRINCIPES GENERAUX

2.1. Un développement de l'urbanisation dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie

Avec le phénomène de périurbanisation qu'a connu Malissard à la fin des années 1960, la commune s'est progressivement développée, d'abord le long des axes de communication puis en grignotant progressivement l'espace agricole. L'urbanisation récente s'est ainsi déployée aussi bien au Sud-Est qu'à l'Ouest de la commune. Le développement de la commune est aujourd'hui contraint par le risque d'inondation, les nuisances sonores, le pipeline ou encore les continuités écologiques. Le projet de la commune de Malissard vise ainsi à développer son urbanisation future dans les limites actuelles de l'enveloppe bâtie, ce qui permettra à la fois de renforcer le village grâce aux tènements situés de part et d'autre de la Rue du Stade, et de répondre aux objectifs de production de logements avec les grandes emprises foncières situées au Nord de l'enveloppe bâtie. A ces secteurs s'ajoutera une urbanisation plus ponctuelle au sein de l'enveloppe bâtie des zones urbaines.



2.2. L'eau dans les aménagements

Le paysage hydrographique de Malissard est important. Tout un réseau de canaux quadrillent la commune, qui est également traversé du Nord au Sud par le Guimand.

La commune est concernée par le risque d'inondation notamment dans sa partie Sud, Sud-Est et le long du Guimand.

Aussi l'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols. D'une manière générale, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Des bassins de rétention paysager pourront également être mis en place. Ils permettront ainsi de mettre en place un réseau de collecte des eaux pluviales spécifiques totalement indépendant du réseau d'assainissement.

2.3. La qualité paysagère des espaces bâtis

La commune de Malissard se caractérise par une vaste plaine agricole ouverte. Certains secteurs d'urbanisation se situent en limite avec l'espace agricole, une situation qui nécessite de gérer au mieux les interfaces dans un objectif de limiter les « covisibilités » directes et les impacts forts de l'urbanisation dans le paysage.

L'un des enjeux majeur pour le projet de la commune de Malissard est d'assurer l'intégration de l'urbanisation dans le paysage. La commune sera également attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis à travers les nouveaux projets d'aménagement.

Dans cet objectif, les différentes voiries traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité. Les limites séparatives situées entre les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager. La création de haies d'essences locales participe à l'intégration paysagère des espaces bâtis et assure un cadre de vie de qualité.

2.4. Les circulations et les réseaux au sein des secteurs de projet

Dans le cadre des projets de la commune, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Malissard. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé.

Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières. En effet, la desserte interne des sites se fera par un maillage de voiries secondaires qui se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet. Elles recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminements doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées.

Le développement de l'urbanisation amènera la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eaux potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

2.5. Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs projets doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement, urbanistiques en respectant les implantations à l'alignement sur rue et en retrait, environnementaux en permettant la construction de bâtiments consommant peu d'énergie.

L'alignement sur rue des constructions est un enjeu important pour tout le développement urbain à venir se trouvant à proximité du centre village. Il permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet rue. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, des dispositions différentes pourront être mises en place dans les tissus plus résidentiels.



Logements collectifs à Champagne (26)



Logements collectifs à Saint-Maurice-l'Exil (38)



Logements collectifs à Jardin (38)



Logements groupés à Genas (69)

Les développements projetés pourront recevoir des formes urbaines variées afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune de Malissard : des collectifs de faibles hauteurs qui reprendront la typologie des maisons villageoises qui forment de petits îlots denses, des logements intermédiaires qui prendront la forme d'habitat en bande et d'habitat groupé en R+1. Ces différentes constructions répondront à l'enjeu de densification du bâti et permettront de tendre vers une densité plus affirmée. Sur certains secteurs plus pavillonnaires, les constructions de logements individuels seront également autorisées.

2.6. Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Malissard ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Malissard prévoit le développement urbain à long terme.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat bioclimatique et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

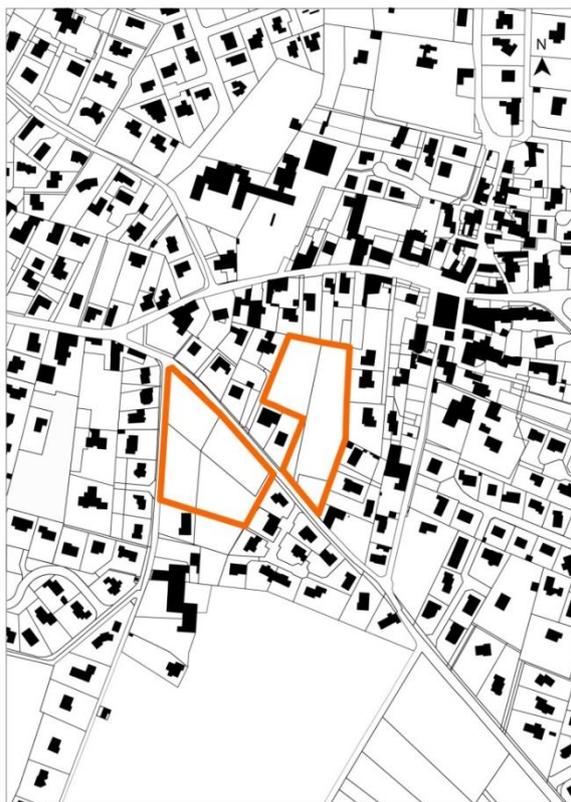
Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- Programmation urbaine et forme urbaine
- Maillage du réseau viaire et des cheminements doux
- Qualité paysagère
- Mode de gestion des eaux pluviales

3. SITES DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

3.1. Les secteurs du centre-bourg

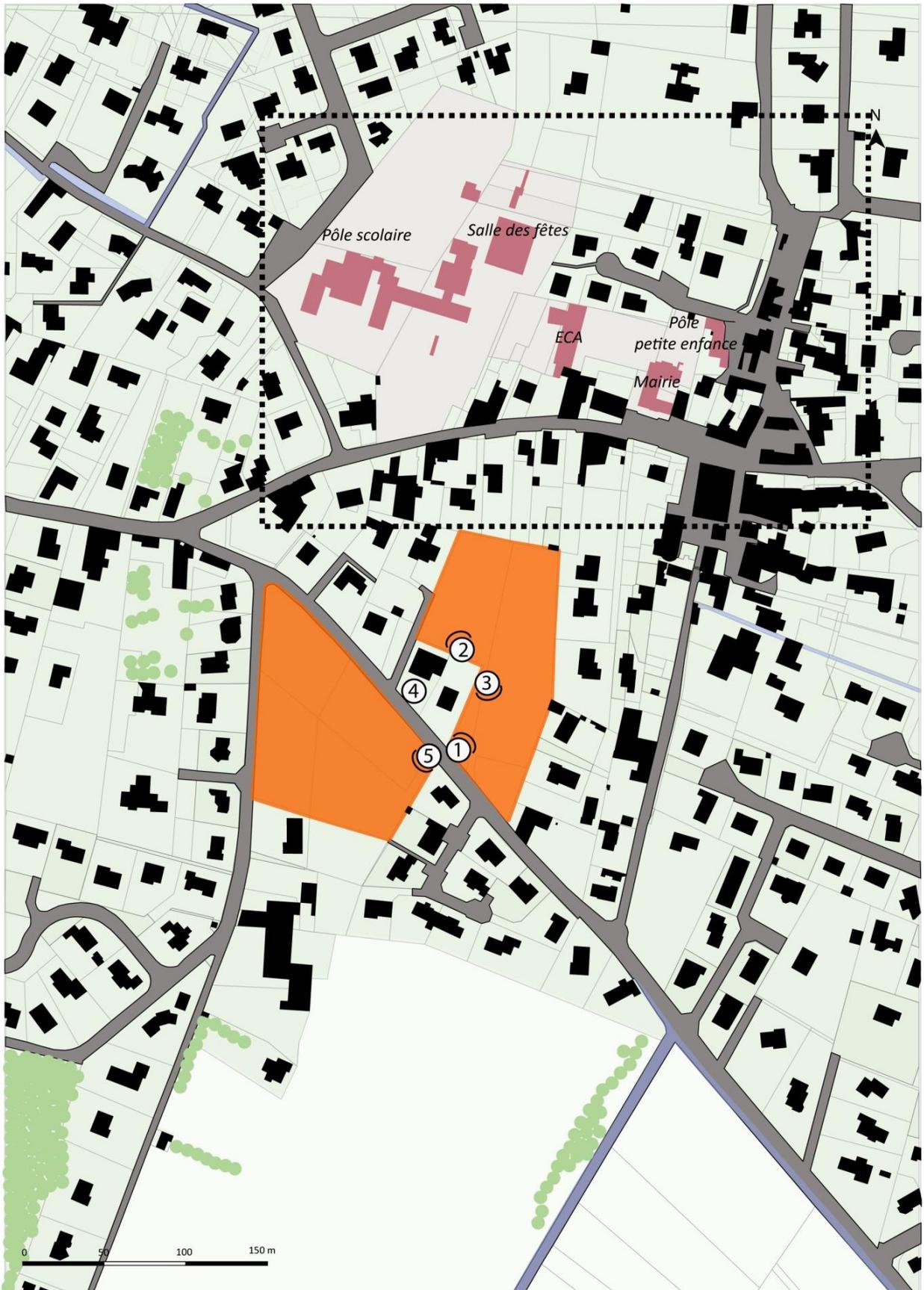
3.1.1. Etat initial des sites



Deux sites, d'une superficie de 8 250 m² (secteur Nord) et 9 570 m² (secteur Sud), ont été identifiés dans le centre-bourg. Situés au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements communaux et accessibles depuis la Rue du Stade, ces tenements représentent un enjeu fort pour la commune.

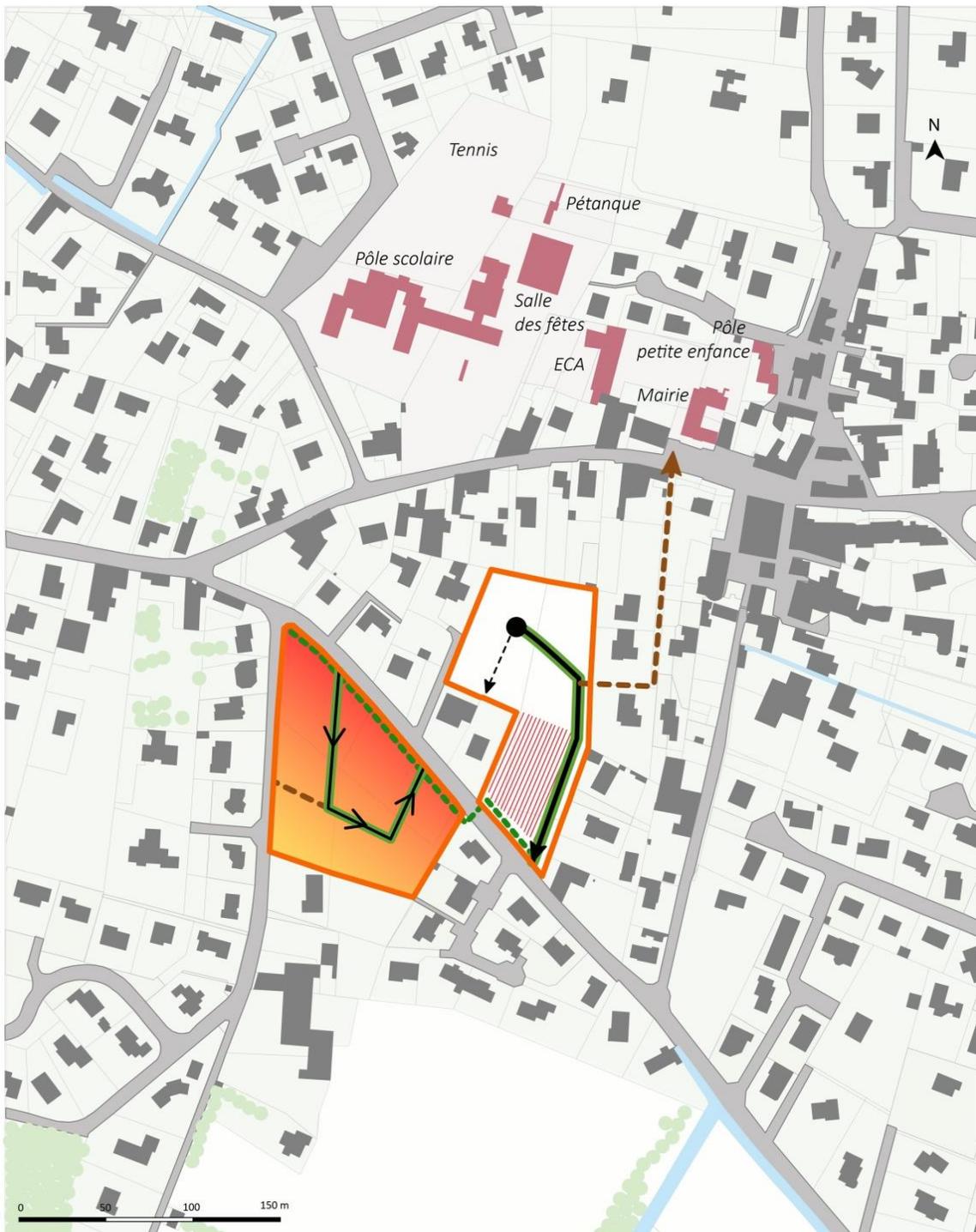
Ces sites sont aujourd'hui en prairie et n'ont pas de véritable vocation agricole. Ils restent cependant soumis au risque d'inondation, aléa faible, constructions sous prescriptions. (Cf : Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme)







3.1.2. Les prescriptions urbaines et paysagères



Secteur du centre-bourg Nord

Superficie : 8 250 m²
 Densité : 28 logements/ha, soit environ 23 logements
 Secteur de mixité sociale : 40%, soit environ 9 logements
 Projet mixte : collectif (s), maisons en bande ou groupés

-  Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
-  Cheminement doux à prévoir
-  Espace préférentiel de densité > implantation d'un habitat collectif R+1 pour marquer l'entrée sur le site

Secteur du centre-bourg Sud

Superficie : 9 574 m²
 Densité : 28 logements/ha, soit environ 27 logements
 Secteur de mixité sociale : 50%, soit environ 14 logements
 Projet mixte : collectif (s), maisons en bande ou groupés

-  Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
-  Cheminement dédié aux modes doux à créer
-  Aménagements modes doux à créer
-  Gradient de densité : de l'habitat collectif vers l'habitat groupé ou en bande.

> Programmation urbaine et formes urbaines

Les secteurs du centre-bourg devront accueillir des formes urbaines diversifiées.

Les espaces en bordure de la Rue du Stade sont identifiés comme des secteurs de densité préférentiel. Ces espaces pourraient accueillir de **l'habitat collectif de type R+1** afin de marquer l'entrée des sites et de renforcer le centre-bourg.

Le secteur Nord pourrait également accueillir quelques rez-de-chaussée commerciaux. La limitation de la hauteur des bâtiments permettra d'assurer une meilleure intégration avec l'existant et de respecter au mieux l'exposition Sud du site. Le reste des ténements pourrait accueillir des logements en bande ou groupés.

La densité retenue pour ces deux sites est de **28 logements à l'hectare** dont **40% de logements locatifs sociaux pour le secteur Nord et 50% de logements sociaux pour le secteur Sud.**

> Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

Le secteur du centre-bourg Nord devra être desservi à partir de la Rue du Stade. Le tracé de la voirie devra permettre à terme de rejoindre la Rue du Stade en créant une « *boucle* » et non une rue en impasse.

Le secteur du centre-bourg Sud est encadré à l'Ouest par l'Avenue de Saillans et au Nord par la Rue du Stade. La future voirie devra ainsi se raccrocher à ces deux axes. Le réseau viaire doit assurer une bonne desserte du site. La voirie nouvellement créée, en sens unique, devra être connectée à la Rue du Stade, sans création d'impasse. Elle sera bordée d'aménagements dédiés aux modes doux. Un cheminement dédié aux modes doux connectera également le cœur de l'opération à l'Avenue de Saillans.

Des aménagements dédiés aux modes doux devront également être prévus le long de la Rue du Stade et connectés aux aménagements inscrits dans l'OAP « Secteur Centre-bourg Nord ».

D'une manière générale, ces voiries internes aux deux sites devront desservir l'ensemble des sites. Elles seront le support de cheminements doux qui permettront de connecter les sites de projet aux équipements communaux. Un cheminement doux pourra être envisagé à l'Est du secteur Nord en empruntant un chemin privé.

> Qualité paysagère

Localisé dans l'enveloppe urbaine, les sites de projet devront assurer leur intégration paysagère. En effet la commune sera attentive aux aspects paysagers des futurs aménagements. A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés.

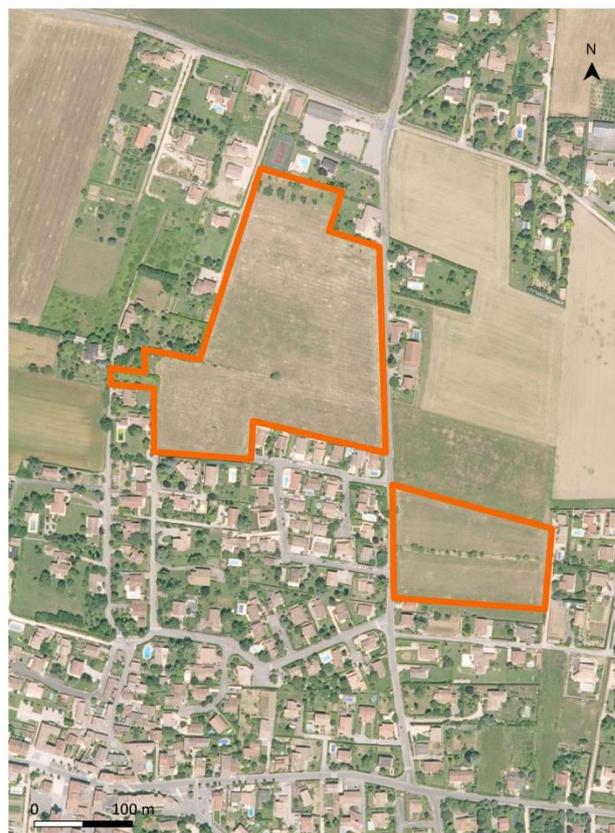
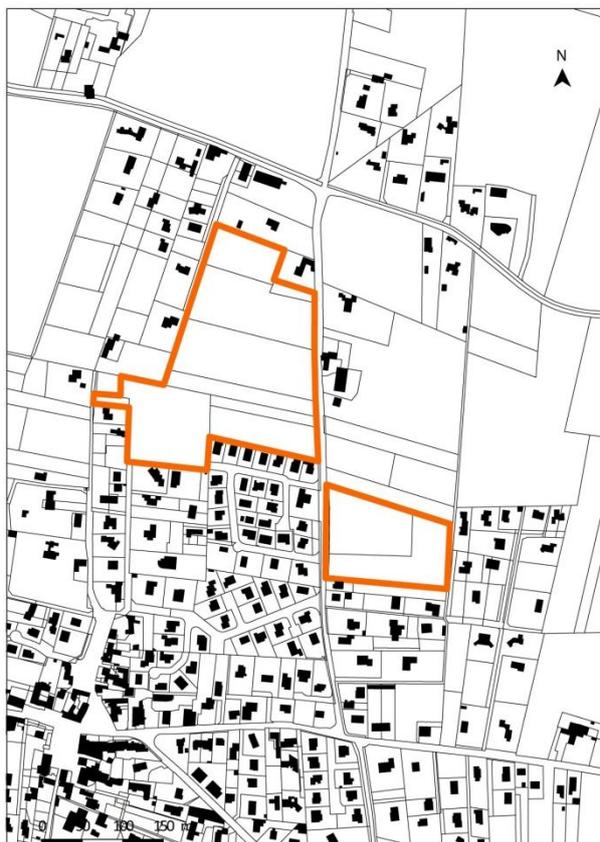
Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations valoriseront la qualité du site. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et variées.

> Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site. On recherchera à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.

3.2. Les secteurs de la Trésorerie

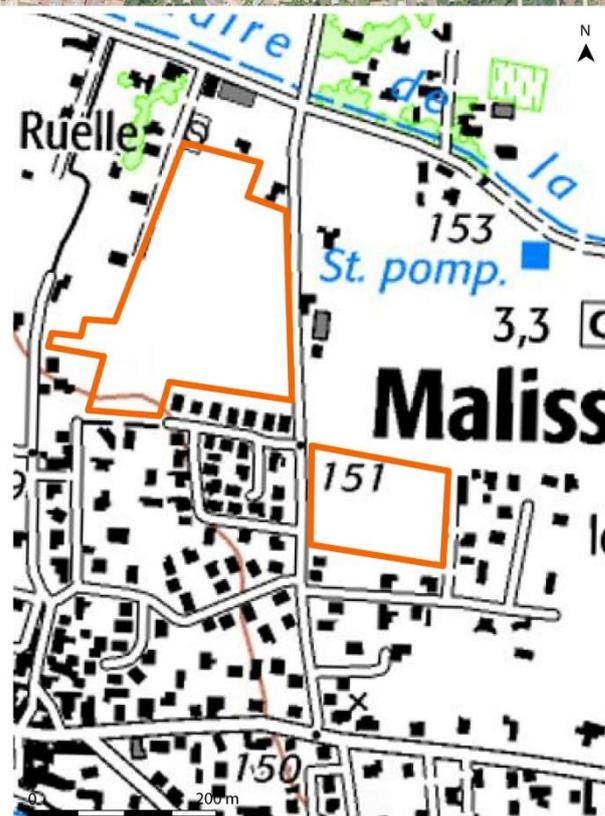
3.2.1. Etat initial des sites



Deux sites ont été identifiés dans le prolongement Nord de l'enveloppe bâtie de la commune.

Situés à 600 mètres des équipements communaux, ces deux sites sont accessibles directement depuis la Route de la Trésorerie. Bénéficiant d'une bonne exposition, les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont actuellement en prairie et n'ont pas de véritables vocations agricoles. Aucun risque ne concerne les sites de projet.

Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest sont des propriétés communales. Le premier représente une superficie de 1,46 hectares et le second une superficie de 4,7 hectares dont 7 000 m² sont dédiés à la création d'une parc-square communal.





3.2.2. Les prescriptions urbaines et paysagères



Secteur de la Trésorerie Ouest

Superficie : 4,7 ha dont 0,7 ha de parc-square communal
 Densité : minimum 25,7 logements/ha soit environ 103 logements
 Secteur de mixité social : 27%, soit environ 28 logements
 Projet mixte :

- Logements collectifs
- Logements intermédiaires
- Logements individuels groupés
- Logements individuels
- Equipements publics
- Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- Cheminement doux à prévoir
- Parc paysager et bassin de rétention des eaux

Secteur de la Trésorerie Est

Superficie : 1,46 ha
 Densité : 28 logements/ha, soit environ 41 logements
 Secteur de mixité social : 60%, soit environ 25 logements
 Projet mixte : collectifs, maisons jumelées ou en bande

- Nouvelle voirie à créer, support d'aménagement doux
- Insertion paysagère
- Espace préférentiel de densité
Implantation d'un habitat collectif R+1 avec RDC commerciaux

> Programmation urbaine et formes urbaines

Afin de répondre à l'ensemble des besoins et de diversifier l'offre en logements sur la commune, **le secteur de projet de la Trésorerie Est** devra accueillir des formes urbaines variées et notamment **des maisons en bande et/ou groupées** et un ou plusieurs **collectif(s) de type R+1**. Un espace préférentiel de densité a été délimité au Nord Ouest du site. Ce secteur pourra accueillir un habitat collectif de type R+1 avec des commerces en rez-de-chaussée. La densité devra s'élever au minimum à **28 logements par hectare** et le projet devra comporter **60 % de logements aidés**.

La commune dispose de la maîtrise foncière sur **le site de la Trésorerie Ouest**. Sur l'ensemble du secteur, qui sera aménagé en plusieurs tranches, est prévu un programme de **103 logements dont 27 % de logements sociaux**.

Ce projet proposera une mixité des fonctions avec la mise en place d'une crèche et d'un parc-suaire communal. Afin d'optimiser l'utilisation des terrains par une limitation de la consommation d'espace, et de diversifier l'offre de logement, il est attendu des formes urbaines et des typologies de logements variées avec un programme mixte associant habitat individuel pur et groupé, habitat intermédiaire et collectifs. Ainsi, il est souhaité un habitat en R+1 au maximum et de l'habitat individuel pur en périphérie afin de rester en harmonie avec le bâti existant à proximité. Dans la partie centrale est attendu de l'habitat groupé et/ou intermédiaire et de l'habitat collectif. La densité minimum attendu est de 25,7 logements/hectare.

> Maillage du réseau viaire et des cheminements doux

L'urbanisation des secteurs de la Trésorerie Est et Ouest entraînera une requalification de la Route de la Trésorerie.

Le site de la Trésorerie Est sera desservi par la Route de la Trésorerie. Une voirie Est/Ouest traversant le site de part et d'autre sera créée afin de le desservir dans son intégralité. A partir de cet axe, un dégagement sera prévu afin de permettre le prolongement de la voirie vers le Nord, permettant la poursuite de l'urbanisation future à long terme.

Les voiries devront être le support de cheminements doux afin de favoriser les déplacements à pied entre le site de projet, les équipements communaux et les commerces du centre-bourg, et le secteur de la Trésorerie Ouest qui accueillera divers équipements.

La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre en partie aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Afin d'optimiser les profils de voirie, **le site de la Trésorerie Ouest** sera desservi par 2 voies de desserte principale Est/Ouest à partir de la Route de la Trésorerie.

Une voirie Nord/Sud desservira l'intérieur du site de projet.

- Une voie au sud qui pourra être à terme reliée à une future voie communale qui fera la liaison vers le chemin du Quart de la Ruelle et permettra à terme la desserte de la vaste zone à l'Ouest,
- Une voie dans la partie Nord, qui sera reliée à la première.

Au maximum deux entrées/sorties sur la route de la Trésorerie seront admises. Plusieurs connexions piétonnes devront être prévues à l'intérieur du site de projet.

> Qualité paysagère

Les secteurs de la Trésorerie Est et Ouest se trouvent dans le prolongement de l'enveloppe bâtie, au contact des espaces agricoles du Nord de la commune.

Le traitement de l'interface entre le Nord du site de **la Trésorerie Est** et l'espace agricole, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Sur le secteur de la **Trésorerie Ouest**, est attendu la **création d'un espace vert communal** (parc-square) de 7 000 m² ouvert au public qui sera situé à l'interface entre les nouveaux quartiers résidentiels existants à l'ouest et au sud. Ce parc devra être aménagé dans un esprit naturel. En plus de sa fonction récréative pour l'ensemble des habitants de la commune, il devra assurer la fonction de gestion des eaux pluviales du nouveau quartier.

A l'intérieur des sites les espaces communs et de voiries seront plantés. Les aménagements paysagers doublant les voies de circulations participeront à la qualité des sites et les valorisant. Les limites parcellaires devront également être soignées avec par exemple la création de haies d'essences locales et vériées.

> Mode de gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation des secteurs devra être compensée. La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur le site et se traduira notamment sur le secteur de la Trésorerie Ouest par la mise en place d'un bassin de rétention paysager. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle.