

Le Maire, Jean-Marc VALLA

Vu pour rester annexé à mes deux Délibérations : 49/2020 du 12 novembre 2020
39/2021 du 17 mai 2021



COMMUNE DE MALISSARD

DEPARTEMENT DE LA DROME



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

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 arrêtée le 17 mai 2021

Elément	
Titre du document	Notice explicative
Nom du fichier	Plan Local d'Urbanisme - Révision allégée n°1
Version	Mai 2021
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	ANBE
Chef d'agence	ANBE



ALTEREO - Délégation Urbanisme Centre Est
Parc du Chêne
7 Rue Pascal
69500 BRON

TABLE DES MATIÈRES

1. PRESENTATION DE LA REVISION	4
2. RAPPEL DU CONTEXTE	7
3. LES EVOLUTIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	13
4. LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	15
5. MODIFICATION APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	18

1. PRESENTATION DE LA REVISION

Lors de la révision de son Plan d'Occupation des Sols et de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en Octobre 2017, la commune de Malissard a classé en zone UB les parcelles AL n°250, 342, 344 et 346 (ancienne zone NAa au POS) de par leur localisation au sein de l'enveloppe bâtie et de leur proximité directe avec le centre-bourg. Une trame de « terrain cultivé protégé » se superpose à ce zonage pour les motifs suivants développés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme approuvé.

Selon l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, « les documents graphiques, prévus à l'article R.123-11 font également apparaître s'il y a lieu :

- Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1-5 » (nouvel article du code de l'urbanisme : L.151-23)

Les parcelles AL n°342, 344, 346 et 250 ont été identifiées dans l'étude de densification du Plan Local d'Urbanisme. Situées dans le centre-bourg, leur localisation représente un atout important. Cependant, ce secteur est identifié à la PAC et fait l'objet d'une rétention foncière depuis plusieurs années. Afin d'assurer la construction de 180 logements dont 54 logements sociaux, la commune n'a pas souhaité l'ouvrir à l'urbanisation. De par sa vocation agricole, une trame de terrain cultivé à protéger a donc été mise en place. Ce terrain est alors inconstructible ».

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé

Dans un jugement du 17 Mars 2020, le Tribunal Administratif de Grenoble a décidé d'annuler cette trame de terrain cultivé protégée.

« [...] Dès lors, et alors même que ces terrains seraient identifiés à la politique agricole commune, les auteurs du plan local d'urbanisme, ont commis une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation en classant ces parcelles en terrains cultivés à protéger ».

« La délibération de la commune de Malissard du 17 octobre 2017 portant approbation du Plan Local d'urbanisme est annulé en tant qu'elle classe en terrain cultivé protégé les parcelles cadastrées section AL n°250, 342, 344 et 346 »

Extrait du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble du 17 Mars 2020

Afin de prendre acte du jugement du Tribunal Administratif, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 12 Novembre 2020.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, « le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

La procédure envisagée est donc celle de la révision allégée.

En effet, selon l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, cette procédure peut être adoptée puisque la commune envisage « de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels [...] sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable ».

Si l'objectif premier est de répondre au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble, la suppression de cette trame n'est pas neutre pour le développement urbain futur du territoire, puisqu'elle rend constructible un secteur de près de 9 300 m². Par conséquent, la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce nouveau secteur sans modifier les objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi les évolutions souhaitées pour le Plan Local d'Urbanisme de Malissard entrent bien dans le champ de la révision allégée puisqu'elles ont pour objectifs de revoir le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin :

- de supprimer la trame de terrain cultivé ;
- d'inscrire les parcelles AL n°250, 342, 344 et 346 en zone 1AU et de réaliser une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- de mettre en place une servitude de mixité sociale.

2. RAPPEL DU CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme définit les besoins en matière de construction de logements pour la commune de Malissard. L'ensemble des besoins identifiés découle des orientations développées par le SCOT du Grand Rovaltain et le Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo.

La définition des besoins en logements

L'armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT identifie la commune de Malissard comme un pôle périurbain de l'agglomération Valence Romans Agglo. Le SCOT prévoit notamment pour cette dernière la construction de 13 315 logements sur la période 2016-2025. 29% de ces logements devront être produits dans les pôles périurbains de l'agglomération. Il est indiqué dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (Partie 4 : Une politique de l'habitat solidaire), que « *Les PLH et les PLUi sont les garants d'une bonne répartition des objectifs de construction de logements annoncés par le SCOT et de leur ventilation géographique par territoire entre les communes en s'attachant à conforter le rôle des communes en fonction de leur niveau dans l'armature territoriale* ». La commune de Malissard doit ainsi de référer au Programme Local de l'Habitat de Valence Romans Agglo, qui prévoit **la construction de 18 logements/an pour la commune, soit 180 logements sur la durée du Plan Local d'Urbanisme, dont 30% de logements sociaux, soit environ 54 logements.**

La définition des besoins en foncier

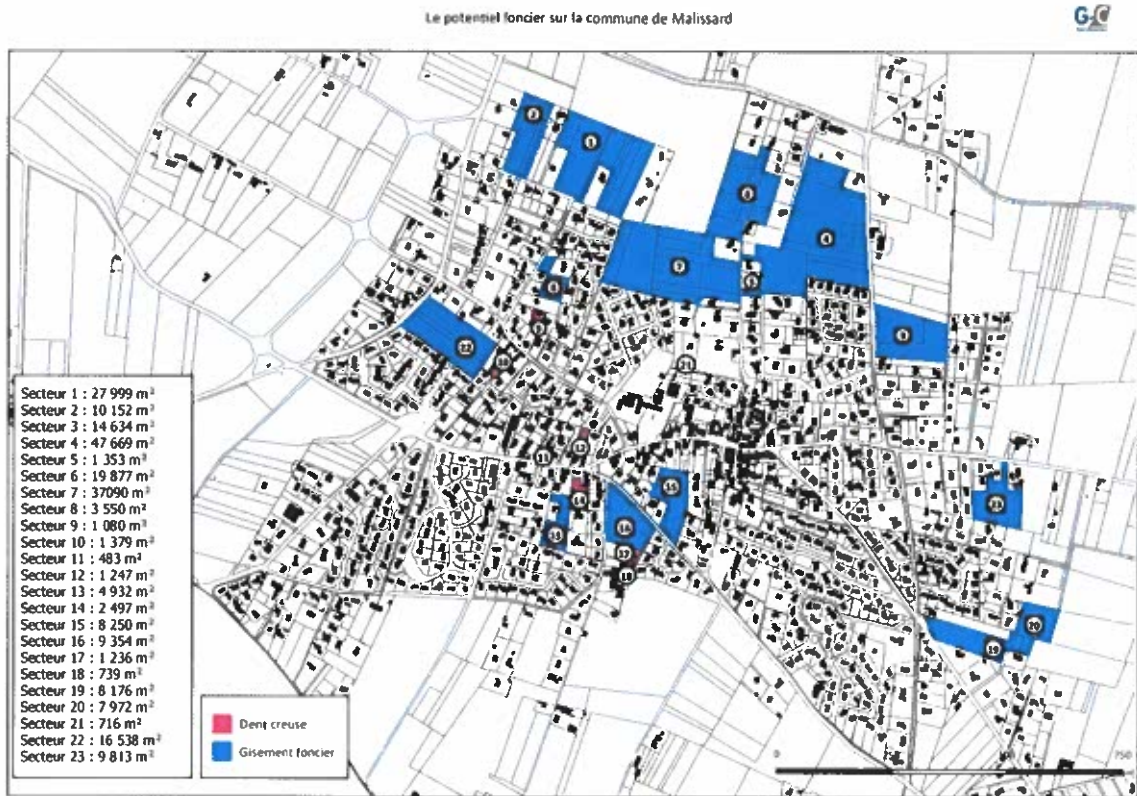
En plus des objectifs de production de logements, les documents supra-communaux déterminent des objectifs en matière de développement urbain et notamment ceux déterminant la consommation foncière. D'une manière globale, la maîtrise de l'étalement urbain et la densification de l'espace bâti existant et futur apparaissent comme un enjeu fort du SCOT du Grand Rovaltain. Le document se fixe pour objectif de réduire de moitié la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels par rapport à la décennie précédentes. La communauté d'agglomération doit consommer au maximum 65,8 hectares par an en moyenne sur la période 2016-2040.

De fait, les Plan Locaux d'Urbanisme doivent promouvoir des formes urbaines optimales. Les opérations futures doivent s'inscrire dans des formes urbaines plus denses mais restent adaptées à l'armature territoriale et à la typologie des communes. Ainsi, les Plan Locaux d'Urbanisme doivent permettre d'atteindre à minima des objectifs de **densité moyenne** soit pour la commune de Malissard **26 logements/hectare pour la période 2016-2025 et 32 logements/hectare pour la période 2026-2040**. Le SCOT rappelle que cet objectif de densité doit être considéré comme une moyenne à l'échelle des différentes opérations des communes, et non comme un minimum à atteindre dans chaque opération.

C'est le Programme Local de l'Habitat qui décline pour chaque commune en fonction des densités moyennes visées par le SCOT, les objectifs de consommation foncière qui doivent être considérés comme des maximums. Ainsi, la commune de Malissard ne doit pas consommer plus de 0,7 hectare par an, soit **7 hectares** sur la durée du Plan Local d'Urbanisme.

Suite à cette prospective, la commune a dressé un scénario d'aménagement analysant plus finement les disponibilités foncières résiduelles qu'offrirait le Plan d'Occupation des Sols. Pour chaque secteur identifié, il s'agissait de déduire leur potentiel d'urbanisation (nombre de logements potentiellement constructible) et de hiérarchiser chaque disponibilité en fonction des priorités de la communes afin d'assurer la bonne mise en œuvre de PLU.

Les parcelles AL n°250, n°342, n°344 et n°346 sont identifiées « Gisement foncier n°16 ».



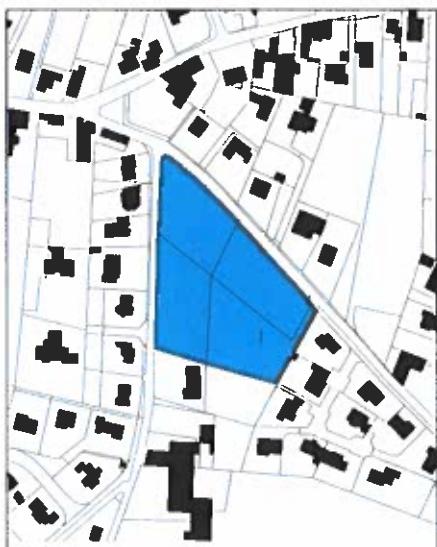
Extrait du rapport de présentation

L'ensemble des gisements fonciers a fait l'objet de fiches foncières afin d'apprécier le caractère réellement constructible des parcelles au regard de différents critères tels que les risques naturels d'inondation, la présence d'accès, l'existence de l'assainissement collectif et la dureté foncière. Ces fiches ont ainsi permis de guider les choix des élus dans l'élaboration du document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, il est important de souligner que les enjeux de modération de la consommation de l'espace et de structuration des communes autour de leur centre-bourg se trouvent au cœur des politiques publiques de développement territorial. L'urbanisme ne se planifie plus pour les 20 à 30 prochaines années : aujourd'hui l'urbanisme se pense sur une échelle de temps plus réduite et les espaces ouverts à l'urbanisation doivent répondre aux seuls besoins des 10 prochaines années.

Les choix en matière de développement urbain et de constructibilité doivent donc être réfléchis et c'est dans ce contexte que les élus ont du faire des choix.

Gisement foncier n°16



Localisation	4 parcelles situées au Sud de la Rue du Stade
Superficie	9 354 m ²
Capacité (26 log/ha selon le SCOT)	24 logements
Localisation par rapport aux équipements	Secteur qui se situe dans la continuité Sud du centre-bourg. Situé à environ 250 mètres des équipements (mairie, école, commerces).
Accès – desserte	Secteur desservi par la Rue du Stade, puis l'Avenue des Cévennes.
Risques et contraintes	Secteur qui n'est pas concerné par les risques d'inondation. Les parcelles sont constructibles sous conditions établies dans le règlement du PPRI.
Occupation du sol actuelle	Prairie
Incidence paysagère	Ce secteur se situe dans l'enveloppe bâtie de la commune. Son urbanisation aura donc peu d'incidence au niveau du paysage car il est au contact direct des zones pavillonnaires.
Points forts	Points faibles
Localisation et accessibilité Secteur situé au sein de l'enveloppe bâtie	Parcelles constructibles sous conditions établies dans le règlement de la carte du risque d'inondation. Ce secteur fait l'objet d'une rétention foncière depuis plusieurs années.

Extrait du rapport de présentation

L'urbanisation future de la commune se base à la fois sur plusieurs dents creuses représentant un potentiel constructible d'une douzaine de logements et sur trois secteurs d'urbanisation qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer la diversification du parc de logements en terme de forme urbaine (logements individuels, logements groupés, logements collectifs) et de statut (logements locatifs sociaux), et d'assurer la densification des sites en compatibilité avec le SCOT.

En effet, l'ensemble des secteurs d'urbanisation future et l'urbanisation des dents creuses identifiées représentent une superficie de 6,7 hectares pour la construction de 179 logements dont 53 logements sociaux et une densité de 26,8 logements/hectare. Ce scénario d'aménagement est compatible avec les orientations et prescriptions des documents de rang supérieur, ainsi qu'avec les orientations affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

A l'issue de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur le secteur de la Trésorerie Est a été modifié passant de 40% à 60%.

Prescriptions du SCOT du Grand Rovaltain et du Programme Local de l'Habitat				
	Surface	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Densité
	7 hectares	180 logements	30% de logements sociaux soit 54 logements sociaux	26 logements/hectare
Projet du Plan Local d'Urbanisme				
Secteur	Surface	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	Densité
Secteur n°1 Trésorerie Ouest	40 000 m ²	103 logements	27% 28 logements sociaux	25,7 logements/hectare
Secteur n°2 Trésorerie Est	14 600 m ²	41 logements	40% 16 logements sociaux 60% 25 logements sociaux (modification n°1 du PLU)	28 logements/hectare
Secteur n°3 Centre-bourg	8 250 m ²	23 logements	40% 9 logements sociaux	28 logements/hectare
Total des zones à urbaniser	62 850 m²	167 logements	53 logements sociaux 62 logements sociaux	26,5 logements/hectare
Dents creuses	4 640 m ²	12 logements (sur la base de la densité prescrit par le SCOT de 26 logements/hectare)	x	x
Total	6,7 hectares	179 logements	53 logements sociaux 62 logements sociaux	26,8 logements/hectare

Extrait du rapport de présentation

En réponse au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble, la commune souhaite supprimer du règlement graphique la trame de « terrain cultivé protégé ». Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles sans outils réglementaires particuliers (Orientation d'Aménagement et de Programmation, servitude de mixité sociale) ne permettra pas à la commune d'imposer la réalisation de formes urbaines diversifiées, compatible avec les objectifs de densité prévus par le SCOT, ni la création de logements sociaux, un point essentiel du développement urbain communal dans les prochaines années puisque la commune ne compte à ce jour que 2,3% de logements sociaux.

Ainsi, afin de suivre ce jugement tout en assurant la réalisation d'un projet urbain de qualité et le respect des objectifs du SCOT, du PLH et des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune a fait le choix, en concertation avec les services de l'état et les services du PLH, de faire évoluer le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

3. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

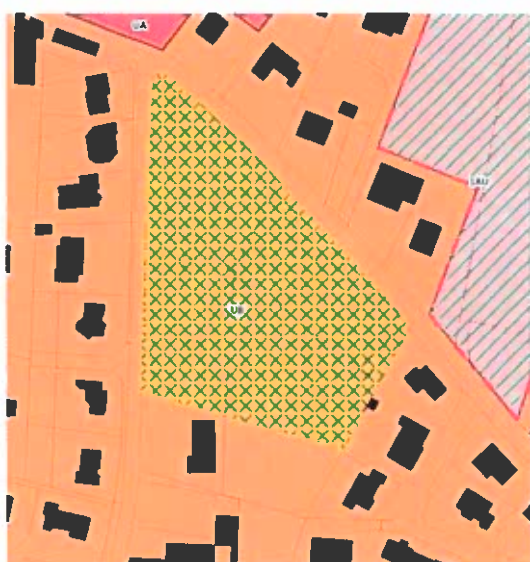
En réponse au jugement du Tribunal Administratif de Grenoble, le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme a évolué afin de supprimer la trame de terrain cultivé.

Cependant, et parallèlement à la suppression de cette trame, il est essentiel pour la commune d'encadrer l'urbanisation de ce secteur par la mise en place :

- d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de limiter la réalisation d'une opération de logements individuels peu dense ;
- d'une servitude de mixité sociale afin que la commune puisse s'engager dès à présent dans la production de logements sociaux¹

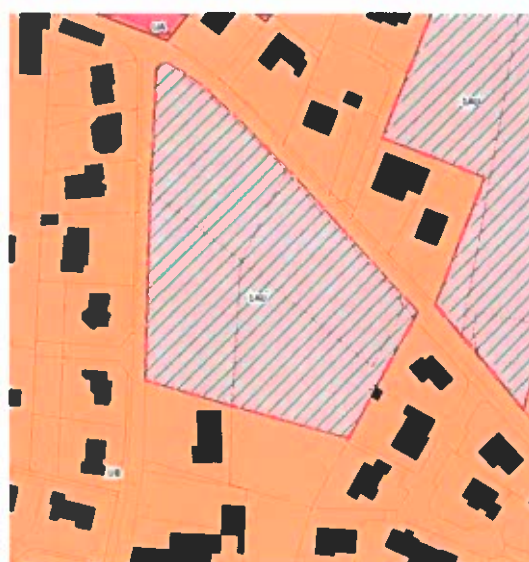
Par conséquent, le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme a évolué afin :

- d'inscrire les parcelles AL n°250, 342, 344 et 346 en zone 1AU ;
- d'inscrire la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une diversification des formes d'habitat en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Grand Rovaltain et du PLH de Valence Romans Agglo ;
- de mettre en place une servitude de mixité sociale.



➤ Terrain cultivé protégé

Trame de terrain cultivé protégé - PLU 2007



➤ Servitude de mixité sociale
➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zone 1AU - PLU 2020

¹ La commune de Malissard compte au recensement 2017 3201 habitants et devrait donc être soumise très prochaine au dispositif de la loi SRU imposant un objectif de production de 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales. A ce jour, la commune ne compte que 2,3% de logements locatifs sociaux et devra engager à terme des efforts conséquents pour le rattrapage.

4. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Parallèlement aux évolutions apportées au règlement graphique, il est nécessaire d'apporter plusieurs évolutions au règlement écrit :

Supprimer la mention de la trame de « terrain cultivé protégé » dans la zone UB

Zones	Avant modification	Après modification
Zone UB	<p>Caractéristiques de la zone</p> <p>La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.</p> <p>Périmètres particuliers</p> <p>La zone est en partie concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des zones de risque d'inondation repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3, - le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide SPMR et les zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4, - la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, repérée par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6. - une trame de terrain cultivé protégé visant à préserver la vocation agricole d'un secteur enclavé en milieu urbain. Cette parcelle est donc inconstructible au titre de l'article R 123-12 du Code de l'Urbanisme - des trames bleues, le long du Guimand, du Béal Crapaud et du Blachat, - un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur. 	<p>Caractéristiques de la zone</p> <p>La zone UB correspond aux extensions du centre-bourg. Cette zone urbaine à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.</p> <p>Périmètres particuliers</p> <p>La zone est en partie concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des zones de risque d'inondation repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 3, - le passage de la canalisation de transport d'hydrocarbure liquide SPMR et les zones de dangers associées repérées par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 4, - la zone de bruit de la plate-forme aéroportuaire de Valence Chabeuil, repérée par des trames sur le document graphique et soumises à des dispositions particulières définies au sein des dispositions générales article 6. - des trames bleues, le long du Guimand, du Béal Crapaud et du Blachat, - un élément de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

Intégrer le nouveau périmètre de servitude de mixité sociale de la nouvelle zone 1AU

Zones	Avant modification	Après modification
<p>Zone 1AU</p>	<p>Article 1AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>c) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :</p> <p>A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique les programmes des opérations doivent prévoir la réalisation de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27% sur le secteur de la Trésorerie Ouest, - 50% sur le secteur de la Trésorerie Est - 40% sur le secteur du centre bourg 	<p>Article 1AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>c) Les dispositions suivantes sont en outre applicables :</p> <p>A l'intérieur des périmètres de servitudes de mixité sociale délimitée sur le document graphique les programmes des opérations doivent prévoir la réalisation de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27% sur le secteur de la Trésorerie Ouest, - 60% sur le secteur de la Trésorerie Est - 40% sur le secteur du centre bourg Nord - 50% sur le secteur du centre bourg Sud

5. MODIFICATION APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Comme développé précédemment et afin d'encadrer au mieux l'urbanisation de cette nouvelle zone à urbaniser, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place sur les parcelles AL n°250, 342, 344 et 346.

Cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation répond à deux objectifs principaux :

- Assurer une diversité des formes d'habitat et donc une certaine densité urbaine
- Assurer l'intégration du secteur au réseau viaire existant

Assurer une diversité des formes d'habitat et une certaine densité urbaine

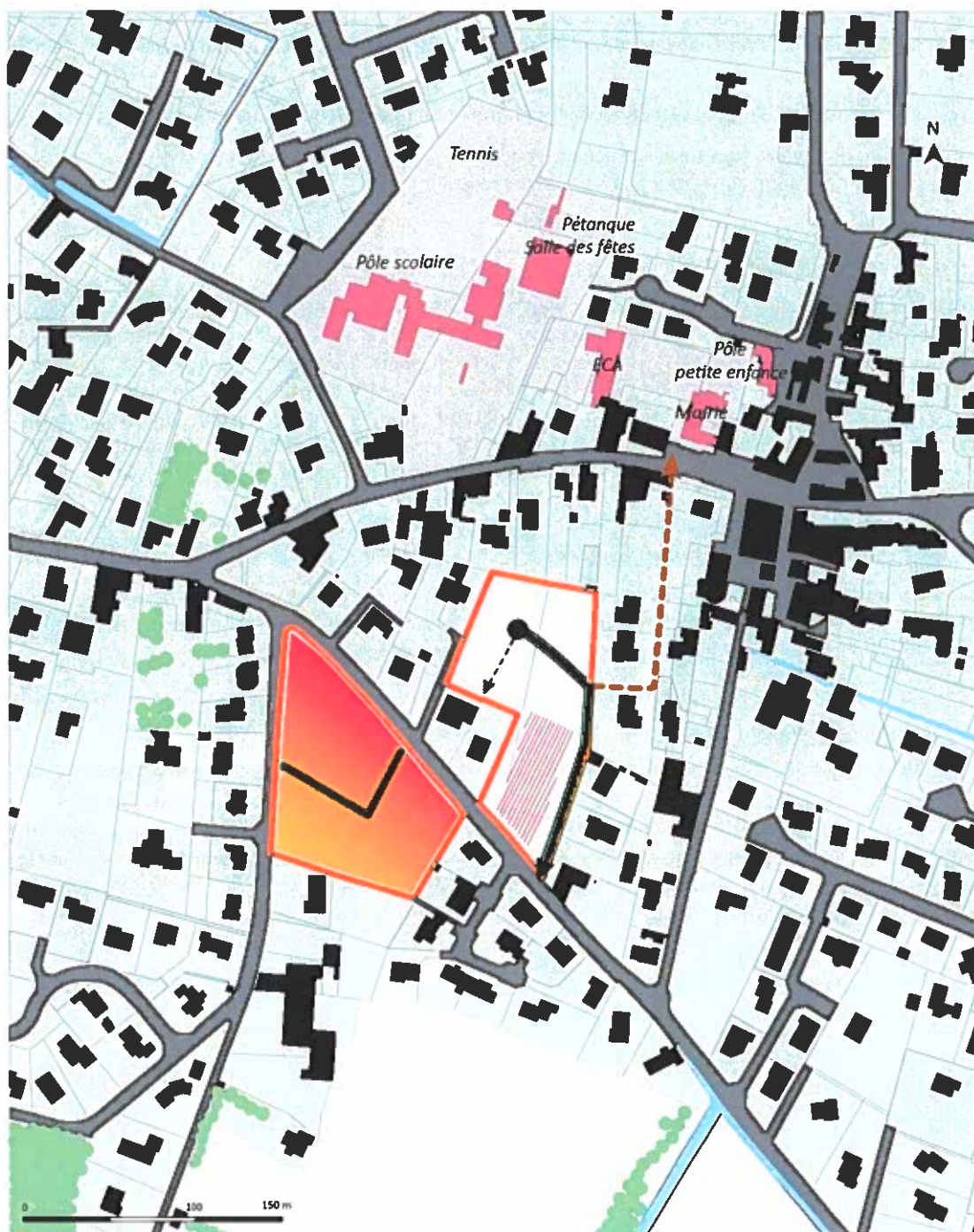
Afin d'assurer une certaine densité du site, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la construction d'habitat collectif de type R+1 en bordure de la Rue du Stade. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise également que « *le reste du tènement pourrait accueillir des logements en bande ou groupés* ». Afin de laisser une marge de manœuvre intéressante au porteur de projet, un simple gradient de densité a été mis en place. Ainsi, l'OAP précise qu'il est attendu sur ce secteur une densité de 28 logements/hectare, en cohérence avec les objectifs du SCOT, et la création de 50% de logements sociaux afin d'engager la commune dans un processus de rattrapage de la production de logements locatifs sociaux (loi SRU).

Assurer l'intégration du secteur au réseau viaire existant

Le réseau viaire doit assurer une bonne desserte du site. La voirie nouvellement créée cherchera en priorité à se rattacher aux voiries existantes sans création d'impasse. Ce secteur 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.

Assurer l'intégration paysagère du site

Situé au sein du bourg, la commune sera attentive à la qualité paysagère des espaces bâtis. Par conséquent, et comme pour le secteur du centre-bourg Nord faisant déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est indiqué : « la commune sera attentive à l'aspect paysager des futurs aménagements. A l'intérieur du site de projet, 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. »



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
 [Hatched box] 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
 [Red-to-orange gradient box] Gradient de densité : de l'habitat collectif vers l'habitat groupé ou en bande.

Schéma de principe présenté dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation