



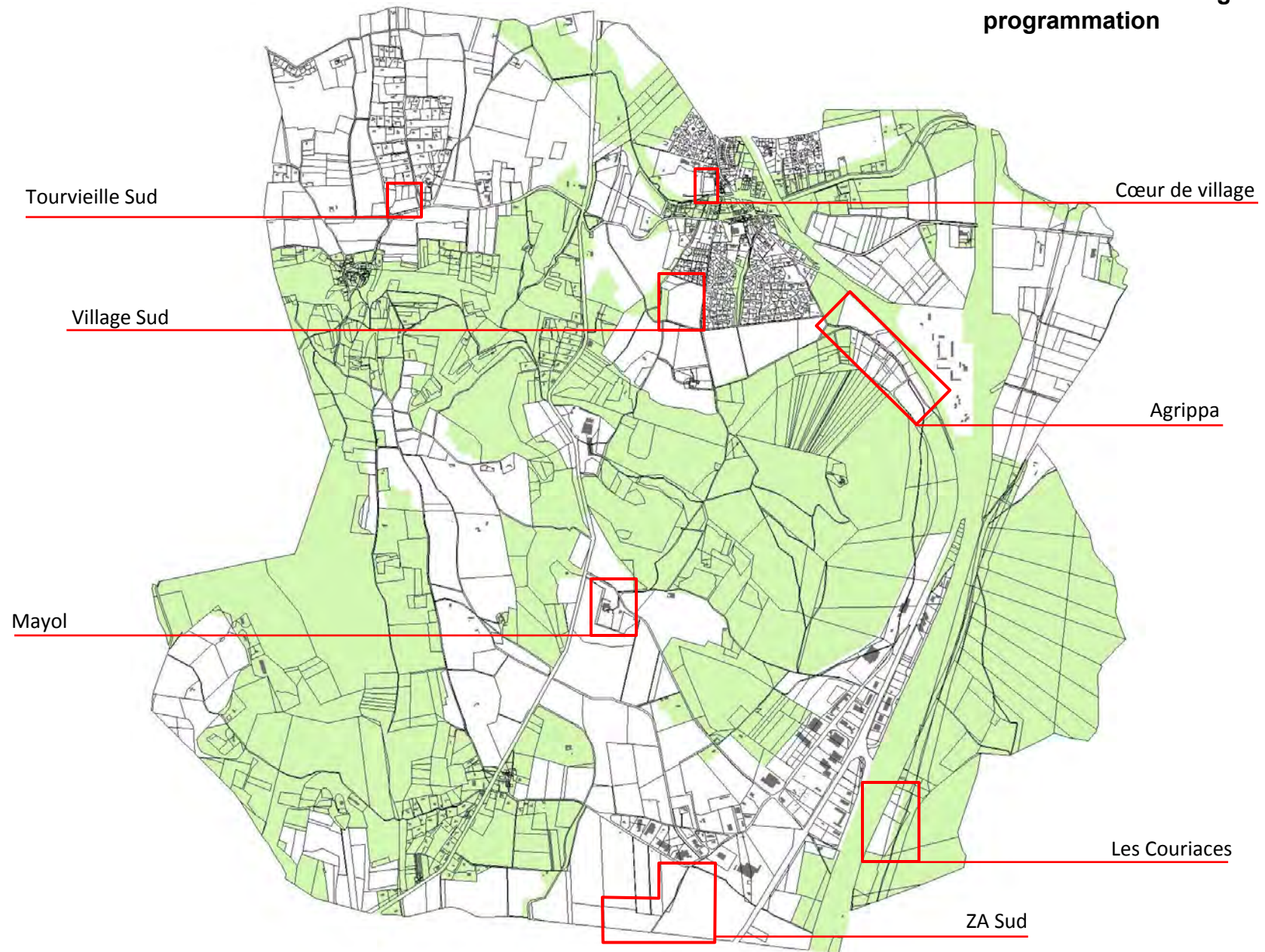
## Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Malataverne

---

### Pièce n°2.2 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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

## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



## TOURVIEILLE SUD – Nord D126

Lieu-dit Tourvieille

### Localisation

Secteur situé au sud du quartier de Tourvieille, le long de la D126

### Zonage réglementaire

Zone AUc : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUc se fait depuis la connexion existante entre la D126 et le chemin de Tourvieille (aucun nouvel accès sur la départementale n'est créé).

#### Desserte

Le principe retenu est de desservir le cœur de l'îlot avec une nouvelle voie, en la reliant au chemin de Tourvieille (sur la partie sud). La boucle de desserte ainsi créée permet de desservir les opérations futures.

Les modes doux s'appuient sur le cheminement existant (ch. de Tourvieille) en limite Est du secteur. Le maillage doit être complété sur la zone AUc en aménageant des circulations douces le long des nouvelles voies de desserte (trottoirs ou cheminements).

#### Programmation urbaine & objectif de densité

La zone AUc a pour vocation d'accueillir un habitat diversifié. Les constructions doivent répondre aux critères d'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) et dont les besoins de chauffage ne dépassent pas 35 kwh/m<sup>2</sup>/an. La programmation en logements doit respecter l'objectif de densité fixé dans le PADD sur le secteur de Tourvieille, à savoir 12,5 logements/ha. Soit de l'ordre de 18 logements.

#### Composition paysagère

Les principaux objectifs paysagers consistent à :

- végétaliser les tènements afin de s'inscrire dans le paysage boisé du quartier,
- traiter la frange paysagère depuis les vues le long de la D126. Le principe retenu est d'alterner des espaces boisés masquant les vues (massif boisé, etc.) et des ouvertures visuelles sur la zone
- développer un traitement paysager qualitatif, avec notamment l'utilisation d'essences locales.

#### Gestion des eaux pluviales

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à traiter la collecte des eaux pluviales à la parcelle.



## TOURVIEILLE SUD – Nord D126

Lieu-dit Tourvieille

D126

(direction Châteauneuf-du-Rhône)

D126

(direction Malataverne)



Limite de la zone AUC du PLU



Voies de desserte existantes



Principe de tracé de la future voie de desserte interne



Principe d'accès aux lots



Urbanisation peu dense  
Objectif moyen : 12,5 lgts/ha



Motif arboré (à l'intérieur et en limite de parcelles)



Orientation du faîtage de la façade principale de la construction à implanter. Objectif : favoriser l'exposition sud, sud-est ou sud-ouest



Espace végétal perméable offrant des vues



Espace boisé masquant les vues



Principe d'ouvertures visuelles



Boisement existant



Ruisseau temporaire / fossé



Recul de 15m par rapport à la D126

## **CŒUR DE VILLAGE – Nord Riaille**

### Lieu-dit Le Village



### **Localisation**

Secteur situé dans le village, en limite nord de la Riaille, à proximité des équipements publics

### **Zonage réglementaire**

Zone Ub : zone urbaine à vocation principale d'habitat.

## **ENJEUX**

### **Desserte / Accès**

Un accès motorisé unique existe, depuis le chemin de la Grange, permettant une desserte locale. Cette voie communale locale, qui dessert le hameau historique de Malataverne, se connecte sur la Grande rue. Le chemin des Granges dessert, dans son extrémité Ouest, un tènement d'environ 5000m<sup>2</sup> zoné en Ub. Il s'agit de l'unique accès motorisé au site.

Le ch. des Granges est prolongé par un cheminement doux qui donne accès à la zone d'équipements et de loisirs (dont l'accès est protégé par une barrière). Vers le sud, ce cheminement se poursuit à travers la passerelle aménagée récemment.

### **Aménagement**

L'enjeu principal concerne l'intégration de nouvelles constructions en cœur de village, en continuité :

- du tissu bâti correspondant à l'ancien hameau de Malataverne
- des équipements publics (maison de la petite enfance, école, équipements sportifs,...)

L'intégration urbaine doit se traduire à la fois en terme de densité (nombre de logements/ha) et en terme d'implantation (possibilité d'implantation en limite séparative).

### **Paysage et trame verte**

Un certain nombre de vues peuvent être valorisées, avec deux points d'accroche importants : la maison de la petite enfance et le clocher de l'église.

L'arbre remarquable situé en partie nord-ouest du site doit être préservé.



# CŒUR DE VILLAGE – Nord Riaille

Lieu-dit Le Village

## ENJEUX

Ecole

Périmètre de l'OAP

Eglise

Vues 3 & 4

Maison de la petite enfance

Vues 1 & 2

Murs pignons

Arbre remarquable

Ch. des Granges

Cheminement doux

Ch. des Granges

La Riaille

Barrière : accès réservé aux cheminements doux

PASSERELLE

La Riaille

Vue n°1

Vue n°2

Vue n°3

Vue n°4

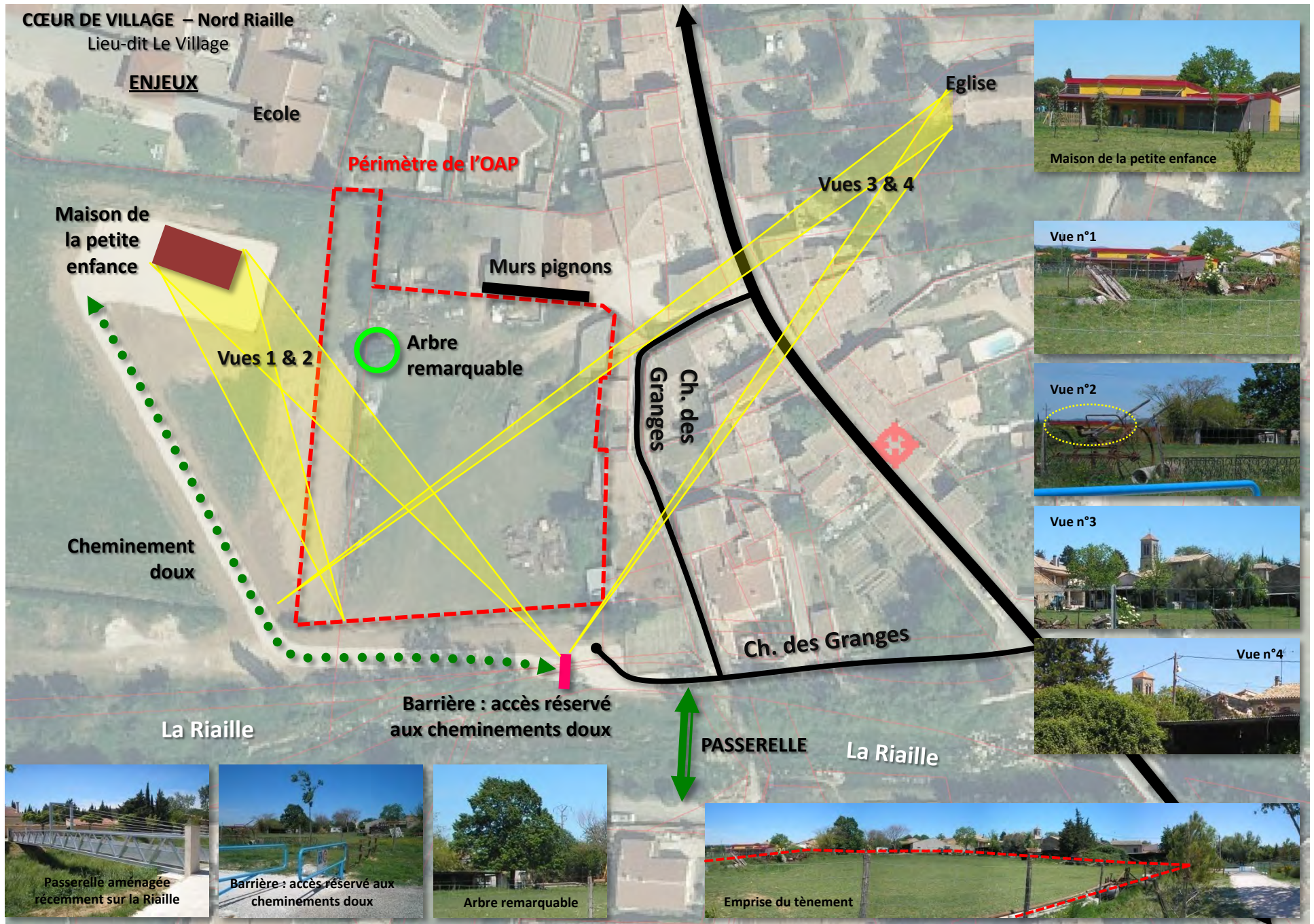
Passerelle aménagée récemment sur la Riaille

Barrière : accès réservé aux cheminements doux

Arbre remarquable

Emprise du tènement

Maison de la petite enfance





**CŒUR DE VILLAGE – Nord Riaille**  
Lieu-dit Le Village



**Objectifs de diversité en matière d'habitat**

Compte-tenu de la centralité du secteur, 15% au minimum du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux. Soit au minima 3 logements locatifs aidés. Ces logements locatifs aidés devront intégrer un pourcentage minimum de 75% de logements (donc 2 logements minimum) destinés à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (aides de type PLUS – *Prêt locatif à usage social*).

**Localisation**

Secteur situé dans le village, en limite nord de la Riaille, à proximité des équipements publics

**Zonage réglementaire**

Zone Ub : zone urbaine à vocation principale d'habitat.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

**Accès / Desserte**

L'accès au secteur par les véhicules motorisés se fait depuis le ch. des Granges (entrée « sud »), dont l'accès est d'ores et déjà réservé aux habitants. Les véhicules peuvent stationner sur un parking mutualisé en partie sud du site.

Des cheminements doux (tracé de principe, à adapter) seront créés, en se maillant au réseau doux communal.

**Programmation urbaine**

Le secteur a pour vocation principale d'accueillir des logements. L'objectif à atteindre est une densité adaptée à la centralité du site, à savoir au moins 40 logements/ha (densité nette), soit au minimum 20 logements. Une part du programme de logements doit correspondre à des logements de taille limitée (de type T2 ou T3), avec un minimum de 2 logements de type T3

**Composition paysagère**

Les principaux objectifs paysagers consistent à :

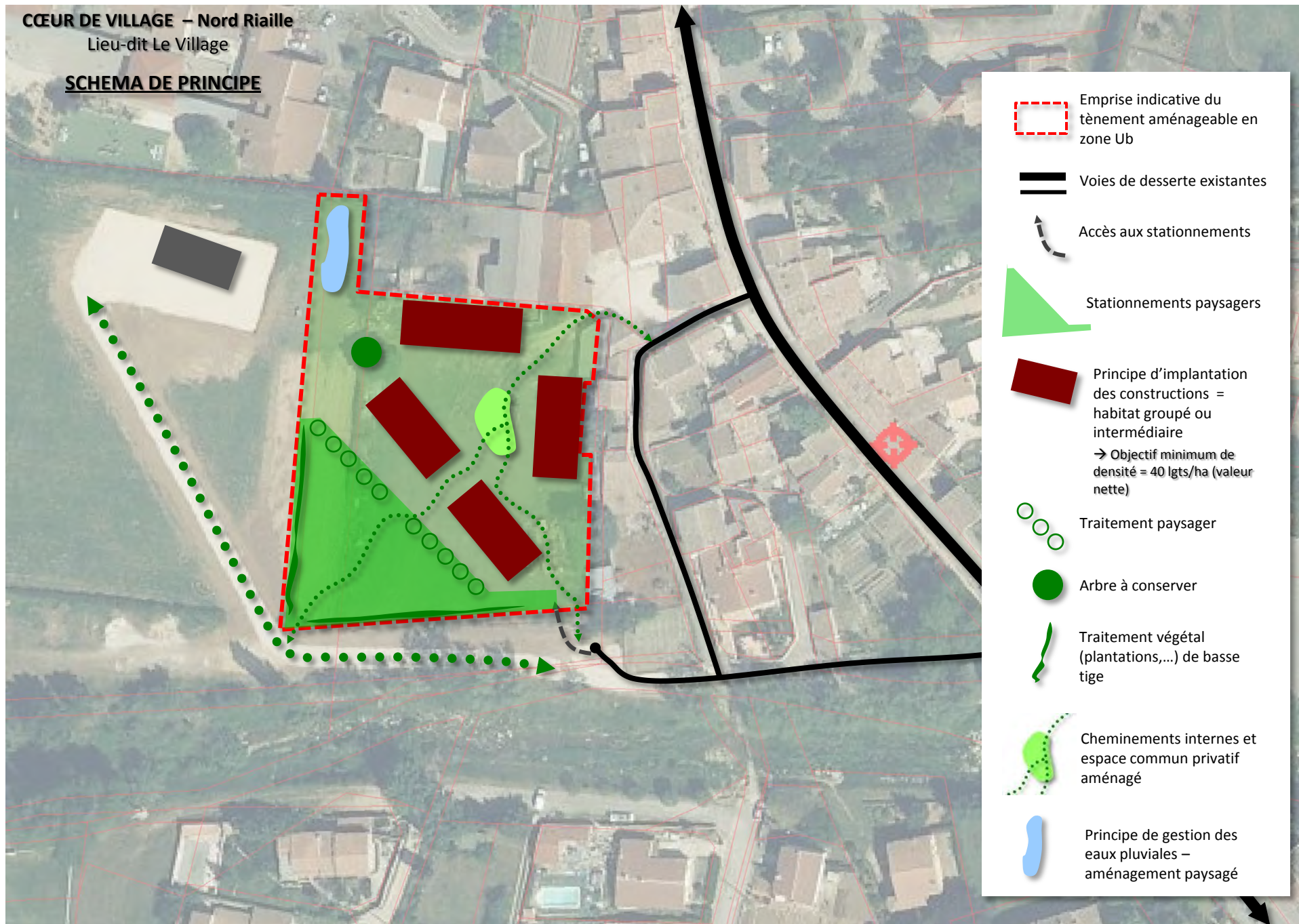
- organiser les constructions (le schéma ci-après propose un positionnement de principe, à adapter au futur projet) pour permettre des perméabilités. Celles-ci doivent notamment contribuer à mettre en valeur les vues sur la maison de la petite enfance et sur le clocher de l'église (voir le § ENJEUX),
- créer une frange paysagère en limite nord des stationnements pour établir une transition qualitative avec les constructions implantées à proximité. Il s'agit de constituer une assise arborée aux futures constructions,
- organiser un traitement végétal en limite ouest et sud du stationnement mutualisé, en veillant à maintenir une bonne perméabilité visuelle à l'ouest et au sud afin de valoriser les vues sur les équipements (ouest) et sur la Riaille (sud),
- préserver l'arbre remarquable au nord-ouest du site,
- aménager un espace commun d'animation, ouvert, en cœur d'îlot (aire de jeux,...)

**Gestion des eaux pluviales**

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à traiter la collecte des eaux pluviales à la parcelle. Afin de limiter le débit général, un bassin pourra être réalisé (le schéma ci-après propose un positionnement de principe, à adapter au futur projet).

**CŒUR DE VILLAGE – Nord Riaille**  
Lieu-dit Le Village

**SCHEMA DE PRINCIPLE**





## LES COURIACES – Ouest D133

Lieu-dit Les Couriaces

### Localisation

Secteur situé au lieu-dit Sainte-Agnès, le long de la D126

### Zonage réglementaire

Zone AUi : zone à urbaniser à vocation d'extension des activités industrielles.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUi se fait depuis la D133 qui offre un accès direct sur une ancienne voie départementale. La zone AUi se situe entre la N7 et la D133.

#### Desserte

La desserte du site est directe depuis l'ancienne voie départementale, calibrée pour accueillir un développement économique. La voie est actuellement utilisée notamment pour la desserte technique de l'aire de repos de Donzère.

#### Programmation urbaine

La zone AUi a pour vocation d'accueillir tous types d'activités industrielles.

La zone AUi est située face à la zone industrielle existante située entre la N7 et l'A7. Ainsi :

- les activités existantes forment une vitrine à l'ouest de l'A7 et à l'est de la N7
- les activités projetées dans le cadre de la zone AUi formeront une vitrine à l'est de l'A7 et à l'ouest de la D133.

#### Composition paysagère

Les principaux objectifs paysagers consistent à :







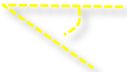




- disposer les futures constructions de sorte à créer des ouvertures visuelles sur les Couriaces. Ces ouvertures seront optimisées par la création de stationnements mutualisés, de la végétalisation du site, etc.
- optimiser les reculs réglementaires (100m de l'A7 et 75m de la D133) pour proposer un traitement arboré d'intégration paysagère.

#### Gestion des eaux pluviales

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à traiter la collecte des eaux pluviales à la parcelle. Afin de limiter le débit général, des puits alimentés par ruissellement direct servant à l'infiltration des eaux pluviales pourront être réalisés

**LES COURIACES – Ouest D133**  
Lieu-dit Les Couriaces



-  Limite de la zone AUi du PLU
-  Voies de desserte existantes
-  Connexion D133 / Voie de desserte de la zone AUi
-  Accès communs aux stationnements mutualisés
-  Principe d'implantation des bâtiments d'activité
-  Traitement arboré d'intégration paysagère
-  Ouvertures visuelles sur les Couriaces
-  Traitement végétal (plantations,...) de basse tige
-  Espace boisé remarquable
-  Autre espace naturel
-  Frange boisée à maintenir



## LE MAYOL– Est D844

Lieu-dit Le Mayol

### Localisation

Secteur situé au lieu-dit Mayol, à l'Est de la D844

### Zonage réglementaire

Zone AUL : zone à urbaniser à vocation de loisirs et tourisme.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUL se fait depuis la D607 (chemin de Malombre), à proximité avec la jonction D844-D607.

#### Desserte

La desserte du site est directe depuis la D607 .

Les circulations douces s'organisent principalement autour du chemin de grande randonnée GR 429 (E4).

#### Programmation urbaine

La zone AUL correspond au Domaine du Colombier (hôtel – restaurant) qui a pour vocation de poursuivre l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme (hébergement, hôtellerie, etc.) dans cette ancienne bastide du XIV siècle.

#### Composition paysagère & architecturale

Les principaux objectifs paysagers consistent préserver la trame verte existante : franges végétales le long de la D607 et espaces boisés à l'intérieur de la zone AUL. La prise en compte de ces espaces ainsi que l'implantation actuelle des bâtiments permet de définir deux polygones d'implantation des futures constructions.

Le contexte patrimonial, en particulier architectural, doit être pris en compte dans les futurs aménagements.

#### Gestion des eaux pluviales

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à traiter la collecte des eaux pluviales à la parcelle. Afin de limiter le débit général, des puits alimentés par ruissellement direct servant à l'infiltration des eaux pluviales pourraient être réalisés

**LE MAYOL– Est D844**  
Lieu-dit Le Mayol

GR 429 – E4

D844

D607

Legend:

- Limite de la zone AUL du PLU
- Voies de desserte existantes
- Connexion D607/ Voie de desserte de la zone AUL
- Accès communs aux stationnements mutualisés
- Polygone d'implantation possible des futures constructions
- Bande de 10m depuis les limites de la zone AUL
- Espace boisé à conserver
- Frange boisée à maintenir
- GR 429 – E4

**LE MAYOL– Est D844**  
Lieu-dit Le Mayol

GR 429 – E4

D844

D607

Legend:

- Limite de la zone AUL du PLU
- Voies de desserte existantes
- Connexion D607/ Voie de desserte de la zone AUL
- Accès communs aux stationnements mutualisés
- Polygone d'implantation possible des futures constructions
- Bande de 10m depuis les limites de la zone AUL
- Espace boisé à conserver
- Frange boisée à maintenir
- GR 429 – E4

**LE MAYOL– Est D844**  
Lieu-dit Le Mayol

GR 429 – E4

D844

D607

[Red dashed line] Limite de la zone AUL du PLU  
 [Black line] Voies de desserte existantes  
 [Red circle] Connexion D607/ Voie de desserte de la zone AUL  
 [Black arrow] Accès communs aux stationnements mutualisés  
 [Brown dashed rectangle] Polygone d'implantation possible des futures constructions  
 [Green dashed line] Bande de 10m depuis les limites de la zone AUL  
 [Green area] Espace boisé à conserver  
 [Green wavy line] Frange boisée à maintenir  
 [Yellow dashed line] GR 429 – E4

**LE MAYOL – Est D844**  
Lieu-dit Le Mayol










**GR 429 – E4**

**D844**

**D607**

**Legend:**

- Limite de la zone AUL du PLU
- Voies de desserte existantes
- Connexion D607/ Voie de desserte de la zone AUL
- Accès communs aux stationnements mutualisés
- Polygone d'implantation possible des futures constructions
- Bande de 10m depuis les limites de la zone AUL
- Espace boisé à conserver
- Frange boisée à maintenir
- GR 429 – E4

-  Limite de la zone AUi du PLU
-  Voies de desserte existantes
-  Connexion D607/ Voie de desserte de la zone AUL
-  Accès communs aux stationnements mutualisés
-  Polygone d'implantation possible des futures constructions
-  Bande de 10m depuis les limites de la zone AUL
-  Espace boisé à conserver
-  Frange boisée à maintenir
-  GR 429 – E4



## Zone d'activités Sud – Ouest N7

Lieu-dit Combelongue

### Localisation

Secteur situé au sud de la zone d'activités de Combelongue

### Zonage réglementaire

Zone AUi: zone à urbaniser à vocation industrielle.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUi se fait depuis le chemin des Chèvres.

#### Desserte

La desserte du site est directe depuis le chemin des Chèvres.

Pour desservir la zone AUi en interne, une voie nouvelle est prévue (un emplacement réservé est prévu). Cette voie doit être reliée, à terme, à la future voirie supra communale reliant la D844 et la N7.

#### Programmation urbaine

La zone AUi peut accueillir tous les types de constructions à vocation industrielle compatibles avec le règlement écrit du PLU.

Les stationnements sont, si la nature des activités accueillies le permet, mutualisés.

#### Composition paysagère & architecturale

Les principaux objectifs paysagers consistent à

- créer des franges végétales avec le milieu agricole et naturel,
- paysager les voies de desserte nouvelles,
- implanter des bâtiments (tailles variables) en prenant en compte la desserte interne
- paysager le bassin de rétention des eaux pluviales.

#### Gestion des eaux pluviales

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à aménager un vaste bassin de rétention, le long de la N7.

**Zone d'activités Sud – Ouest N7**  
Lieu-dit Combelongue

Ch. du Razas  
Ch. des Chèvres

N7



Limite de la zone AUi du PLU



Voies de desserte existantes



Principe de tracé de la future voie de desserte de la zone



Principe de tracé des voies internes



Principe d'implantation des bâtiments d'activité



Ilots à vocation industrielle ou artisanale



Principe d'accès mutualisé des îlots desservis, à adapter en fonction de la nature des activités



Bassin paysager de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales



Création ou maintien d'une bande boisée de transition



Voie supra communale projetée



## Secteur d'habitat au sud du village

Lieu-dit Village



### Objectifs de diversité en matière d'habitat

Compte-tenu de la proximité de ce secteur avec le village, 15% au minimum du programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux (art. L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme). Soit au minimum 7 à 8 logements locatifs aidés.

Ces logements locatifs aidés devront intégrer un pourcentage minimum de 75% de logements (donc 5 à 6 logements minimum) destinés à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (aides de type PLUS – Prêt locatif à usage social).

### Localisation

Secteur situé au sud du village, le long du chemin de Montchamp.

### Zonage réglementaire

Zone AUB: zone mixte, à urbaniser, et à vocation d'habitat.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUB se fait depuis le chemin de Montchamp.

#### Desserte

Le principe retenu est de desservir le cœur de l'îlot avec une nouvelle voie, se terminant parfois en impasse à l'extrémité des îlots desservis. Ceux-ci sont prolongés par des cheminements doux.

Les modes doux s'appuient sur le cheminement existant (ch. de Montchamp) en limite Est du secteur. Le maillage doit être complété sur la portion Bel Air – Village : de nouveaux emplacements réservés ont été prévus à cet effet.

#### Programmation urbaine & objectif de densité

La zone AUB a pour vocation d'accueillir un habitat diversifié. La programmation en logements doit respecter l'objectif de densité fixé dans le PADD. Sur le secteur du Village, la densité est de 20 logements/ha. Sur la présente zone AUB, l'objectif de densité est de l'ordre de 15 logements/ha.

Soit au total de l'ordre de 50 logements.

#### Composition paysagère

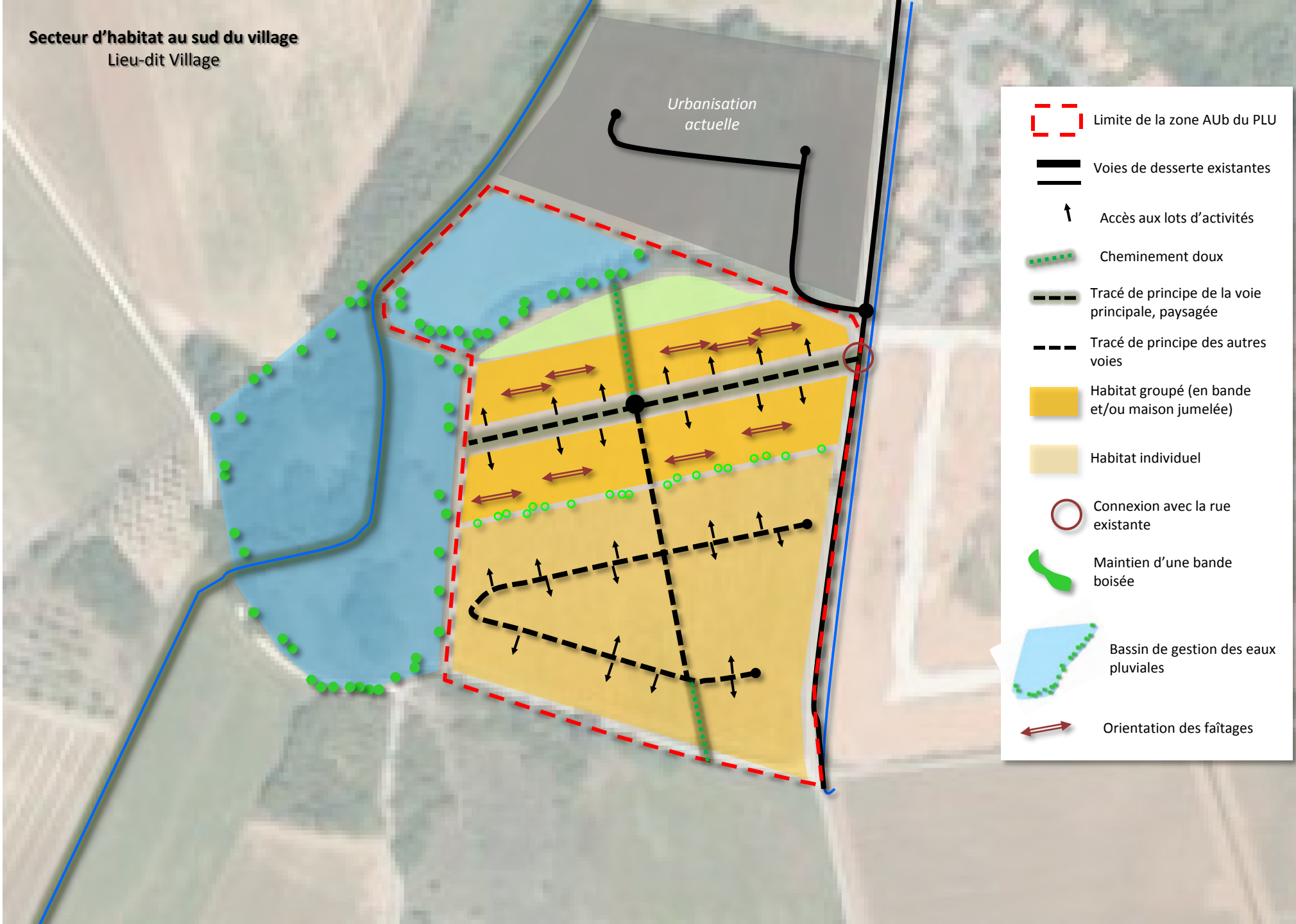
Les principaux objectifs paysagers consistent à :

- développer un traitement paysager qualitatif, avec notamment l'utilisation d'essences locales
- aménager un bassin de rétention paysager
- végétaliser les dessertes internes

#### Gestion des eaux pluviales

Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à aménager un bassin.

**Secteur d'habitat au sud du village**  
Lieu-dit Village





## Zone d'activités 'Agrippa' – Ouest N7

Lieu-dit Montchamp

### Localisation

Secteur situé le long de la N7, à l'intersection avec l'échangeur 'Montélimar Sud'..

### Zonage réglementaire

Zone AUe: zone à vocation d'activités (non industrielles) : commerces, tertiaire, etc.



### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Accès

L'accès à la zone AUe se fait depuis le chemin de Montchamp.

#### Desserte

Le principe retenu est de desservir la zone AUe depuis le giratoire existant. Les lots d'activités sont ensuite desservis selon un axe principal Est-Ouest qui s'inscrit dans la pente du coteau.

Les modes doux s'appuient sur l'idée d'un prolongement des circulations douces internes à la zone vers les chemins communaux (ch. de la Curatte, etc.).

#### Programmation urbaine & objectif de densité

La zone AUe a pour vocation d'accueillir des activités de type commercial, tertiaire, etc.

#### Composition paysagère

Les principaux objectifs paysagers consistent à :

- développer un traitement paysager arboré à l'intérieur des tenements, avec notamment l'utilisation d'essences locales
- maintenir une frange verte le long de la N7 afin d'asseoir les futures constructions dans un 'écran' vert
- végétaliser les dessertes internes


#### Gestion des eaux pluviales


Sans présager des solutions réglementaires à mettre en œuvre, le principe général retenu consiste à gérer à la parcelle et si nécessaire aménager un ou plusieurs bassin(s).

→ Voir le détail dans l'étude d'entrée de ville  
L111-1-4 (pièce n°6 du PLU)


**Zone d'activités 'Agrippa' – Ouest N7**  
Lieu-dit Montchamp




 Limite de la zone AUE du PLU


 Voies de desserte existantes


**Phase A (secteur Nord)**


 Emprise des lots d'activités


 Tracé de principe des voies de desserte internes


**Phase B (secteur Sud)**

 Emprise des lots d'activités

 Tracé de principe des voies de desserte internes

 Accès communs aux lots d'activités

 Maintien d'une bande boisée

 Orientation des faîtages