

**Plan local d'urbanisme (PLU)**  
de la commune de **Saint-Marcellin**

---

**Pièce n°2 - Projet d'aménagement et de  
développement durables (PADD)**

## Rappel des principales références réglementaires

---

### Article L101-1 du code de l'urbanisme

---

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

---

### Article L101-2 du code de l'urbanisme

---

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

---

### Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

---

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

---

Les 4 orientations générales du PADD

---

**Orientation n°1**

**AFFIRMER SAINT-MARCELLIN COMME VILLE CENTRE DU BASSIN SUD GRÉSIVAUDAN**

**Orientation n°2**

**UNE DYNAMIQUE URBAINE A CONFORTER AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ ÉLARGIE**

**Orientation n°3**

**UNE VILLE VERTE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE**

**Orientation n°4**

**UNE MOBILITÉ À RÉINVENTER**

## Orientation n°1

### **AFFIRMER SAINT-MARCELLIN COMME VILLE CENTRE DU BASSIN SUD GRÉSIVAUDAN**

#### **Axe n°1 – Soutenir le développement de l'activité et accompagner ses mutations**

##### **Objectif 1 | Développer la ville en tant que pôle économique générateur d'emplois**

- Asseoir le rôle de Saint-Marcellin comme locomotive du développement économique à l'échelle du bassin de vie Sud Grésivaudan
- S'appuyer sur les nombreux atouts de la ville pour accueillir des entreprises et créer de l'emploi : desserte (gare TER, A49,...), richesse des équipements, qualité du cadre de vie, etc.
- Valoriser Saint-Marcellin comme ville porte du Parc naturel régional du Vercors

##### **Objectif 2 | Accompagner les mutations économiques et organiser le développement des activités**

- Favoriser la diversification (industrie, artisanat, tertiaire,...) du tissu économique et accompagner sa mutation
- Une dynamique commerciale à maintenir et à revitaliser autour du centre-ville, tout en permettant le développement d'une offre commerciale circonscrite autour du pôle gare
- Pérenniser la vocation économique des friches d'activités sur la partie nord de la rue de la Fontaine en favorisant leur requalification dans le cadre d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat
- Maintenir une vocation économique sur l' « îlot Legrand », avenue de Romans, tout en permettant une mutation partielle du site autour d'un projet d'habitat
- Promouvoir une offre de services aux entreprises (pépinière, espaces de coworking, ...)
- Permettre la mutation du tissu économique en entrée de ville ouest pour favoriser le tertiaire, mais interdire le développement de l'activité commerciale autour de l'avenue de Romans
- S'appuyer sur le « pôle gare » pour accueillir une offre économique à dominante tertiaire
- Organiser une offre d'espaces économiques dédiés autour de la ZA du Plateau des Echavagnes
- Prioriser les secteurs de développement autour de la ZA du Plateau des Echavagnes et réfléchir à son évolution à long terme

##### **Objectif 3 | Prendre en compte l'activité agricole**

- Maintenir les grands équilibres du fonctionnement agricole qui reposent sur un élevage extensif sur les coteaux nord et la culture et la noix dans la plaine
- Sur les coteaux nord (élevage, maraîchage, etc.), favoriser la dynamique agricole et permettre l'évolution, la diversification des activités agricoles, ainsi que le développement d'activités complémentaires compatibles avec le fonctionnement des structures agricoles en place
- Limiter la consommation du foncier agricole, en lien avec un projet de développement global
- Maintenir des itinéraires de circulation agricole fonctionnels, notamment dans la plaine

## Axe n°2 – Accompagner la croissance démographique par une offre diversifiée de logements

### Objectif 1 | Fixer un rythme de développement modéré

- S'appuyer sur un objectif de croissance de l'ordre de 0,8% par an à l'horizon d'une 12<sup>aine</sup> d'années. La ville comptera au total environ 9 000 habitants
- Proposer un nombre de logements cohérent avec l'objectif démographique, en prévoyant la création d'environ 625 logements

### Objectif 2 | Proposer une offre diversifiée de logements

- S'appuyer sur l'offre de logements existante en favorisant les opérations de réhabilitation des logements et de restructuration/rénovation des îlots dégradés et en résorbant les points de vacance chroniques
- Proposer un minimum de 2/3 d'habitat de type groupé, intermédiaire et collectif
- Répondre aux besoins des différentes catégories de population en proposant un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans l'offre de nouveaux logements
- Diversifier la taille des logements, en prenant en compte les besoins des différents ménages : des logements adaptés aux familles et des logements de plus petite taille pour les jeunes ménages, les seniors, les familles monoparentales, etc.
- Répondre aux besoins des seniors en favorisant une offre d'habitat adaptée

## Axe n°3 – Conforter le niveau des équipements et renforcer les infrastructures

### Objectif 1 | Conforter le niveau des équipements

- Conforter les pôles d'équipements existants au sein des principaux quartiers dans lesquels ils sont implantés
- S'appuyer sur les équipements existants en matière de santé pour répondre aux besoins : l'hôpital, la nouvelle maison de santé, etc.
- Pérenniser les équipements scolaires
- Conforter les activités périscolaires autour notamment de la création d'un centre de loisirs
- Valoriser les locaux libres suite à la relocalisation de certains équipements : ancien tribunal de grande instance, ancien service des impôts,...
- Réfléchir au devenir du site de l'ancienne piscine
- Prévoir l'extension du cimetière

### Objectif 2 | Renforcer les infrastructures

- Maintenir la capacité de production et la qualité de l'eau potable pour répondre aux besoins à venir
- S'appuyer sur la capacité du complexe de traitement des eaux (« Aqualline ») pour répondre aux besoins en matière d'assainissement
- Améliorer le fonctionnement des réseaux en réalisant les travaux de mise en séparatif
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans les futures opérations, lorsque les caractéristiques géologiques le permettent, afin de limiter le ruissellement
- Assurer une bonne gestion des réseaux en cohérence avec le rythme de développement démographique
- Accompagner le développement des communications numériques, en lien avec la stratégie du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de l'Isère
- Prendre en compte le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en aménageant une aire de passage
- Assurer, à l'échelle communale, le maillage des quartiers au sud du quartier de la Plaine en tenant

compte de la circulation liée aux perspectives de développement des zones d'activités et des secteurs à dominante habitat. Il s'agit de hiérarchiser ces voies et de prévoir les emprises nécessaires aux différents types de circulation (véhicules légers, poids lourds, circulations douces,...) pour desservir ces secteurs en développement dans de bonnes conditions d'efficacité et de sécurité

## Orientation n°2

### UNE DYNAMIQUE URBAINE A CONFORTER AUTOUR D'UNE CENTRALITÉ ÉLARGIE

#### Axe n°1 – Revitaliser le centre-ville et élargir la centralité autour de 3 nouvelles polarités

Il s'agit d'optimiser le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en s'appuyant sur 4 objectifs majeurs :

##### Objectif 1 | Un centre-ville à revitaliser

- Mettre en œuvre une démarche globale et transversale afin de conforter le centre-ville comme lieu d'animation de la vie locale
- Redynamiser les commerces et les services en s'appuyant sur les nombreux atouts du centre-ville : richesse patrimoniale, attractivité du marché de Saint-Marcellin à l'échelle du bassin de vie, etc.
- Valoriser les anciennes halles comme point d'appel du centre-ville
- Améliorer l'attractivité du Champ de Mars comme pivot et porte du centre-ville
- Requalifier les espaces publics

##### Objectif 2 | Une entrée de ville nord à réorganiser (la Saulaie)

- Réorganiser l'entrée de ville nord en repensant l'organisation des espaces sportifs et de loisirs sur le secteur de la Saulaie et en optimisant les espaces disponibles
- Valoriser les tènements mobilisables afin de proposer une offre nouvelle de logements, en continuité du centre-ville, et ainsi conforter l'effet de centralité

##### Objectif 3 | Un pôle gare en interface nord-sud

- Faire émerger une nouvelle polarité autour de la gare TER autour d'une mixité d'usages : équipements, services, habitat, etc.
- Accompagner la dynamique résidentielle du quartier par un renouvellement urbain permettant d'accueillir de nouvelles opérations de logements à proximité immédiate de la gare
- S'appuyer sur la position d'interface de la gare TER pour faciliter le lien entre le centre-ville et la Plaine

##### Objectif 4 | Une entrée de ville sud à recomposer (la Plaine)

- S'appuyer sur les équipements existants (Maison de santé, Diapason) pour mobiliser les espaces disponibles et accueillir une offre nouvelle de logements. Il s'agit de structurer le nouveau quartier en l'organisant autour d'un espace public de quartier (espace récréatif, ...)
- S'appuyer sur la proximité du « pôle gare » pour faciliter le lien entre la Plaine et le centre-ville
- Accompagner la politique de la ville du quartier prioritaire de la Plaine en améliorant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain et le développement économique

## Axe n°2 – Des extensions urbaines maîtrisées

En complément du potentiel de développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (axe n°1), il s'agit de dimensionner et d'organiser de manière cohérente les espaces supplémentaires nécessaires qui permettent de répondre aux objectifs de production de logements.

### Objectif 1 | Conforter des quartiers existants en mobilisant des interstices

- Conforter le quartier des Ouillères en favorisant une urbanisation en « épaisseur », entre la rue du Mollard et l'ancienne route de Chatte
- Valoriser certains interstices autour notamment de l'avenue de Saint-Vérand

### Objectif 2 | Réajuster ponctuellement certaines limites de l'enveloppe urbaine pour la rendre plus lisible

- Ajuster à la marge les limites de certaines franges urbaines
- Redéfinir des limites cohérentes autour des habitations situées chemin des Echavagnes, au contact avec la zone d'activités
- Favoriser une transition harmonieuse entre les zones agricoles et naturelles et les secteurs bâtis

## Axe n°3 – Un développement urbain phasé & une consommation d'espace limitée

### Objectif 1 | Un développement urbain phasé

- Lisser dans le temps l'accueil de la population nouvelle en s'appuyant sur un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des principales opérations de logements
- Elargir la réflexion du phasage de l'urbanisation aux activités économiques
- Définir un phasage global cohérent en lien avec la programmation des réseaux et infrastructures

### Objectif 2 | Une consommation d'espace limitée

- Optimiser en priorité le tissu urbain bâti (renouvellement urbain sur le secteur de la gare, etc.) et les « dents creuses »<sup>1</sup> pour répondre aux principaux besoins (axe n°1)
- S'appuyer sur des densités moyennes adaptées aux quartiers et au contexte urbain, dans le respect des prescriptions du Schéma de cohérence territoriale de la Région urbaine de Grenoble. La consommation des espaces non bâtis est limitée par la mise en place d'une superficie moyenne maximale pour les différents types d'habitat : 700 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat individuel isolé et 350 m<sup>2</sup> / logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif
- Dimensionner l'enveloppe foncière liée à l'extension de la ZA du Plateau des Echavagnes autour de 25 ha
- Etendre les principes de la rationalisation de l'espace aux activités économiques, aux équipements, etc. par des règles adaptées

<sup>1</sup> Parcelles (ou groupe de parcelles) non construites cernées, sur ses limites, de parcelles déjà bâties



## Orientation n°3

### UNE VILLE VERTE POUR UNE MEILLEURE QUALITÉ DE VIE

#### Axe n°1 – Conforter l'équilibre des éléments structurants de la trame verte et bleue

##### Objectif 1 | Prendre en compte les milieux remarquables en préservant leur fonctionnalité écologique

- Préserver l'équilibre la fonctionnalité des zones humides et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristiques présentant des enjeux forts, notamment en partie avale de la Cumane et à sa confluence avec l'Isère
- Préserver les fonctionnalités des corridors écologiques supra communaux formés par la vallée de la Cumane, en frange est de la commune, et par une mosaïque de milieux en frange nord (Haut Plan)

##### Objectif 2 | Préserver les cours d'eau et les principaux continuums boisés

- Préserver la Cumane dans son rôle de continuum aquatique, notamment en poursuivant la restauration de ses berges, et préserver les ruisseaux secondaires du Maine et du Savouret
- Prendre en compte à terme le Plan de gestion de la ressource en eau (PGRE) du SAGE « *Molasse Miocène du Bas-Dauphiné et des Alluvions de la Plaine de Valence* »
- Maintenir la fonctionnalité écologique liée à la présence de petits boisements, de ripisylves (linéaires boisés le long des cours d'eau), de haies et bosquets au sein des secteurs naturels, agricoles et urbains

##### Objectif 3 | Conforter la trame verte en ville, en lien avec les enjeux paysagers et patrimoniaux

- Protéger les sites à forte valeur environnementale, paysagère et patrimoniale :
  - ✓ la colline de Joud
  - ✓ la trame verte autour du château du Mollard
  - ✓ le piémont champêtre de la Saulaie
- Maintenir une trame verte s'appuyant sur des espaces ouverts autour d'usages urbains autour notamment :
  - ✓ des espaces de sports et de loisirs ainsi
  - ✓ des jardins familiaux
  - ✓ de certains îlots agricoles où l'activité de la noix est significative et pérenne
- Préserver la continuité de l'alignement de platanes en entrée nord, avenue de la Saulaie, et protéger les arbres remarquables

##### Objectif 4 | Structurer deux coulées vertes et paysagères

- Créer une coulée verte et paysagère nord-sud en s'appuyant sur :
  - ✓ l'ouverture du vallon de la Cumane sur la ville, en aménageant un sentier et des espaces récréatifs le long du cours d'eau et en facilitant son accessibilité
  - ✓ l'aménagement d'une trame verte en milieu urbain qui souligne la continuité du lien nord-sud depuis le Savouret jusqu'à la Plaine
- Créer une coulée verte et paysagère est-ouest en s'appuyant sur deux trames :
  - ✓ l'une reliant la colline de Joud au piémont champêtre de la Saulaie.
  - ✓ l'autre reliant la colline de Joud à la butte boisée du château du Mollard.

Cette coulée se prolonge par des sentiers qui orientent à l'est jusqu'à la Cumane et à l'ouest jusqu'au mont Saint-Séverin.

## Axe n°2 – Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux

### Objectif 1 | Renforcer la préservation des équilibres paysagers

- Prendre en compte la réciprocité de vues entre la colline de Joud et les coteaux boisés à l'ouest et préserver les coteaux de tout nouveau développement urbain
- Affirmer, dans les coteaux, le rôle des espaces agricoles dans le façonnement et la préservation des paysages
- Maintenir, en milieu agricole, des espaces de recul afin de préserver l'ouverture visuelle depuis les routes situées en lignes de crête
- Favoriser, par la mise en place de préconisations ou de prescriptions réglementaires, le traitement paysager des limites entre l'urbanisation et le milieu agricole
- S'appuyer sur les itinéraires de promenade et les circulations douces pour valoriser les qualités paysagères de la commune
- Prendre en compte le paysage dans l'aménagement des principaux axes de desserte, en favorisant :
  - ✓ une dimension paysagère dans le réaménagement des principaux axes traversants (D1092 et D518) et faciliter leur intégration dans la ville
  - ✓ la prise en compte des enjeux paysagers des principales voies de desserte projetées, en lien avec le développement urbain

### Objectif 2 | Souligner les qualités paysagères et mettre en valeur la trame patrimoniale

- Préserver l'intégrité paysagère du vallon de la Cumane et s'interroger sur la requalification de ses abords (friches, espaces délaissées)
- Préserver les qualités paysagères du vallon du Savouret
- Mettre en valeur les atouts paysagers : points d'appel paysagers, vues sur le grand paysage,...
- Favoriser un aménagement paysager de la colline de Joud et de la butte du Mollard
- Maintenir la visibilité et lisibilité sur les deux franchissements de la colline de Joud
- Préserver l'identité patrimoniale du territoire et protéger les éléments remarquables (îlots, sites, monuments, jardins,...) et le petit patrimoine

## Axe n°3 – Limiter l'exposition aux risques et favoriser les principes de développement durable

### Objectif 1 | Limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

- Conditionner l'urbanisation au respect des prescriptions de la carte des aléas, en prenant en compte les aménagements récents réalisés par la ville (bassins de rétention du Savouret,...)
- Prendre en compte la problématique du ruissellement des eaux pluviales, en milieu urbain et en milieu agricole
- Inciter au respect des prescriptions constructives relatives aux risques sismiques, de mouvements de terrain, de retrait-gonflement des argiles
- Prendre en compte les établissements classés et les sites et sols pollués afin de ne pas exposer les futures constructions à un éventuel risque
- Prendre en compte les nuisances et contraintes liées au bruit et à la pollution
- Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain
- Limiter l'implantation d'installations agricoles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), tels que les bâtiments d'élevage au-delà d'une certaine taille, à proximité immédiate des zones urbanisées

## **Objectif 2 | Encourager une approche environnementale de l'urbanisme**

- Favoriser une approche bioclimatique favorisant la prise en compte d'objectifs environnementaux dans les futurs aménagements urbains (habitat, activités, équipements, ...) : trame verte, gestion de l'eau, déplacements alternatifs, intégration paysagère, etc.
- Inciter, avec l'appui de structures supra communales, à la rénovation thermique des équipements et du parc de logements anciens
- Optimiser la ressource en eau, en limitant l'imperméabilisation et en favorisant :
  - ✓ l'infiltration des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs à aménager, lorsque cela est possible, afin de limiter le ruissellement
  - ✓ la rétention de l'eau en amont des projets (équipements, habitat, ...) par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales telles que les toitures végétalisées, les noues, etc.
- Valoriser le potentiel lié à l'énergie solaire en optimisant leur orientation des constructions
- Inciter à la valorisation des autres filières, notamment la filière bois-énergie et la géothermie
- Associer la gestion des déchets à la réflexion de l'aménagement des secteurs à aménager

## Orientation n°4

### UNE MOBILITÉ À RÉINVENTER

#### Axe n°1 – Favoriser les déplacements alternatifs

##### Objectif 1 | Proposer un maillage global facilitant l'usage des circulations douces

- S'appuyer sur le Schéma des liaisons modes doux et l'actualiser au regard du projet urbain afin de proposer un maillage cohérent
- Sécuriser les piétons / cycles autour des principaux équipements publics, notamment autour des équipements scolaires
- Conforter les liaisons douces entre les principaux équipements et les quartiers environnants
- Créer un sentier de promenade le long de la Cumane
- Mettre en valeur un cheminement entre le site de la piscine et le parc de la colline de Joud
- Aménager des liaisons piétons / cycles sécurisées le long des grands axes : D1092, av. du Vercors / rue du Dauphin, etc.
- Améliorer la qualité du franchissement via la passerelle de franchissement de la voie ferrée afin de favoriser les liens entre le centre-ville et la Plaine

##### Objectif 2 | Favoriser les déplacements alternatifs et adapter l'usage de la voiture

- Accompagner le projet de transport intercommunal collaboratif entre les communes de Chatte, Saint-Marcellin, Saint-Sauveur et Saint-Vérand afin d'améliorer la mobilité des personnes
- S'appuyer sur le réseau de lignes départementales
- Proposer un maillage global cohérent de la desserte motorisée, en lien avec le développement urbain
- Améliorer la lisibilité de l'entrée de ville sud en direction du centre-ville
- Dimensionner le profil de la rue de la Plaine et de la rue de la Fontaine en fonction des futurs usages attendus

#### Axe n°2 – Réorganiser l'offre de stationnement et sa mutualisation

##### Objectif 1 | Réorganiser l'offre de stationnement

- Réorganiser le stationnement en surface, notamment autour des principales polarités : centre-ville, gare,...
- Moduler le besoin de stationnement en fonction de l'éloignement de la gare TER et de la taille des logements
- Prévoir une offre de stationnement liée aux circulations douces (parking vélos,...)

##### Objectif 2 | Mutualiser le stationnement

- Développer les espaces dédiés au covoiturage autour de la gare TER et de l'accès à l'A49
- Prévoir des dispositions réglementaires pour mutualiser l'offre de stationnement autour de certains équipements ou de certains pôles