

# PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## 1 / Introduction

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans la mesure où il exprime de manière claire et concise le projet global d'aménagement du territoire communal.

Ce projet global doit être respectueux des principes du développement durable en matière d'aménagement urbain et rural, tels que les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, puis les lois dites « Grenelle » de l'Environnement, de 2009 et 2010, le demandent ; et compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglomération et le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de l'Etat.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme donne le contenu du PADD :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

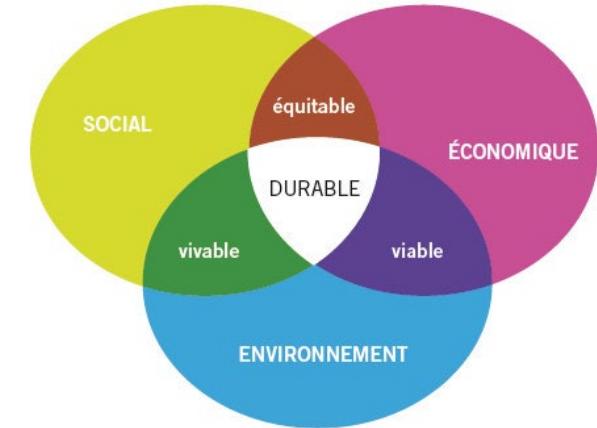
*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*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 (...) »*

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, puis la loi Climat et Résilience de 2021 ont introduit de nouvelles exigences :

- le projet d'aménagement et de développement durables doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, doit être justifiée par une étude de densification des zones déjà urbanisées, démontrant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Le PADD est basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. Les enjeux issus de ce diagnostic territorial ont guidé l'élaboration du projet de territoire de la commune de Saint-Marcel-lès-Valence.



## 2 / Diagnostic et enjeux : synthèse

Le diagnostic territorial a mis en évidence les phénomènes et les enjeux suivants :

- **Milieu naturel et paysager :**

- un territoire inscrit dans la moyenne vallée du Rhône, concerné par un plateau (Fouillouse) et une plaine alluviale où la présence de l'eau, tant superficielle qu'en aquifères, est importante. La question de l'eau est liée à celle des pollutions, des inondations, et à la protection des deux zones humides du territoire (Barberolle).
- une trame verte et bleue intéressante, tant au niveau communal que supra-communal, mais aux prises avec les grandes infrastructures et la poussée de l'urbanisation.
- un paysage décliné en trois strates : le plateau rural, parsemé de hameaux traditionnels, la côte, parcourue d'infrastructures et presque continûment urbanisée, et la plaine, offrant des vues lointaines sur le Vercors et des paysages encore marqués par la ruralité en dépit de la pression de l'habitat individuel.

**Enjeux >> préserver les richesses naturelles et conforter les corridors ; conserver la lecture des caractéristiques structurelles du paysage**

- **Etalement urbain** : la commune a connu un fort développement de l'urbanisation ces dernières années (plus de 50 hectares urbanisés entre 2007 et 2016), tant au profit de l'habitat, principalement individuel, que de l'activité, conduisant à une certaine banalisation des paysages.

**Enjeux >> contenir l'étalement urbain et rendre les opérations d'urbanisation nouvelles davantage qualitatives ; s'orienter vers des formes urbaines et architecturales plus denses pour limiter la consommation de terrains naturels ou agricoles**

- **Population** : la commune de Saint-Marcel-lès-Valence a été longtemps attractive, si bien qu'elle demeure jeune, active, relativement plus aisée et diplômée qu'alentour. Cependant la croissance de population s'infléchit et on observe de premiers signes de vieillissement.

**Enjeu >> permettre à une population jeune de rester à Saint-Marcel-lès-Valence et de continuer à s'y installer**

- **Logement** : Le parc de logements dans la commune, héritier de décennies d'étalement urbain au profit quasi exclusif de la maison individuelle en accession à la propriété, fait apparaître un déséquilibre important en faveur de l'habitat individuel en accession à la propriété. Des efforts récents ont permis d'introduire davantage de logements collectifs en

locatifs ; cependant le déséquilibre persiste, et la commune ne répond pas à ses obligations légales en matière de logement social (12,5% environ contre les 25% demandés par la loi).

**Enjeux >> diversifier l'offre de logements, rattraper le retard en nombre de logements locatifs sociaux**

- **Agriculture** : la tradition agricole recule fortement, avec la disparition de 13 sièges d'exploitation depuis 2006 (pour 17 restantes) et la réduction de la surface cultivée ; les cultures s'orientent davantage vers les oléagineux et les céréales aux dépens de l'arboriculture. Pourtant le territoire dispose d'atouts, avec une infrastructure encore en place, l'INRA à Gotheron et une irrigation généralisée.

**Enjeu >> rendre des terres à l'agriculture**

- **Activités** : la commune est active et dynamique, et ne peut être qualifiée de « commune-dortoir », avec des actifs nombreux et travaillant souvent sur place (21%), un nombre d'emplois en hausse constante.

**Enjeu >> continuer à tirer parti de l'attractivité de la commune et à offrir des emplois**

- **Déplacements** : des déplacements largement dominés par la voiture individuelle, même si la part des autres modes est en augmentation grâce à des aménagements progressifs.

**Enjeu >> développer les modes doux et les transports collectifs**

- **Vie sociale et culturelle** : une vie sociale active, permise par un bon niveau d'équipement de la commune, qui offre des équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux en adéquation avec les besoins

**Enjeu >> maintenir un niveau d'équipement en corrélation avec les attentes de la population**

- **Risques** : des risques d'abord liés aux inondations de la Barberolle et au transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures) ; le bruit émanant des infrastructures est une nuisance

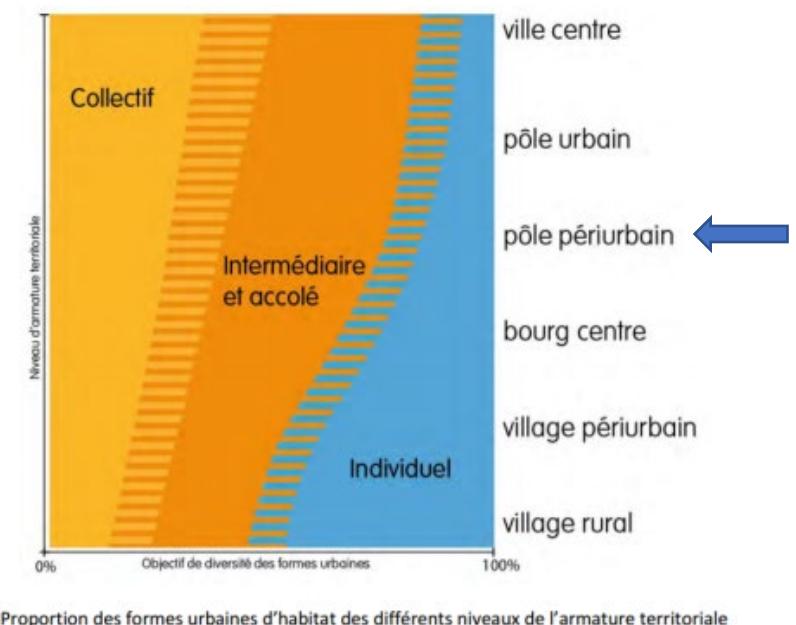
**Enjeu >> éloigner les perspectives de développement de la commune des secteurs à risques et à nuisances**

### 3 / Les orientations générales du PADD

A partir du diagnostic ci-dessus synthétisé, le PADD exprime les cinq grands objectifs suivants :

#### 1- Poursuivre la croissance la population par une politique du logement adaptée au contexte communal

- >> Accueillir de **800 à 900 habitants** supplémentaires à l'horizon du PLU (10 ans).
- >> Construire **390 logements** neufs dans le temps du PLU (10 ans) pour répondre à l'objectif de croissance de population. Cet objectif reprend celui du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Valence-Romans Agglomération qui demande la construction neuve de 39 logements par an.
- >> Favoriser l'installation de foyers plus petits et moins aisés : familles monoparentales, personnes âgées seules, jeunes seuls ou en couple sans enfants.
- **Réhabiliter** un objectif de **70 logements** à l'horizon du PLU (10 ans).
- >> Privilégier la **mixité des formes architecturales** dans la construction neuve (petits collectifs, intermédiaire, maisons en bande, maisons individuelles), avec une production se répartissant entre logement collectif (environ 30%), intermédiaire (environ 50%) et individuel (environ 20%).
- >> Respecter une **densité moyenne de 32 logements à l'hectare** sur l'ensemble du foncier recensé (potentiel foncier Intra-muros + potentiel foncier en extension),
- >> Répondre au besoin de logement locatif social conformément au PLH, avec au minimum 50% de la construction neuve programmée en logement social.
- >> Tenir compte des risques (inondation, transport de matières dangereuses, pollution des sols) et des nuisances (bruit), dans la localisation de la production de logements.



Source SCOT

### 3 / Les orientations générales du PADD

#### 2- Renforcer le centre ville

>> Construire la plupart des logements neufs en **centre-ville** (environ **195**) en renouvellement de friches et foncier disponible: sur le terrain du 105 avenue de Provence (9700 m<sup>2</sup>), sur la friche « Baterno » (6000 m<sup>2</sup>), sur le terrain municipal de la rue de la Liberté (actuels CTM et boulodrome, 4200 m<sup>2</sup>), et sur le verger « Valette » de l’avenue de Provence (5750 m<sup>2</sup>).

>> Assurer une **densité de 32 logements à l'hectare** au minimum dans l’urbanisation des dents creuses de plus de 1800 m<sup>2</sup>, au sein du périmètre aggloméré et un pourcentage minimum de 50% de logements sociaux

>> Confirmer le centre de Saint-Marcel-lès-Valence comme lieu de concentration des équipements publics, de commerces et de services de proximité.

>> **Qualifier le réseau d'espaces publics** : places, placettes, cheminements piétons et cyclables,

>> Encourager le logement en **réhabilitation** dans le centre ancien, avec un objectif de 70 logements à réhabiliter dans le temps du PLU (10 ans).

>> Renforcer les **liens piétons et cyclables**, ainsi qu'en transport en commun, entre les hameaux et le centre-ville.

>> Affirmer l'axe de l'avenue de Provence comme axe de déplacements doux et collectifs majeur, entre les Couleures (Valence) et la gare TGV (Rovaltain).

##### >> **Les terrains retenus en renouvellement urbain pour le temps du PLU :**

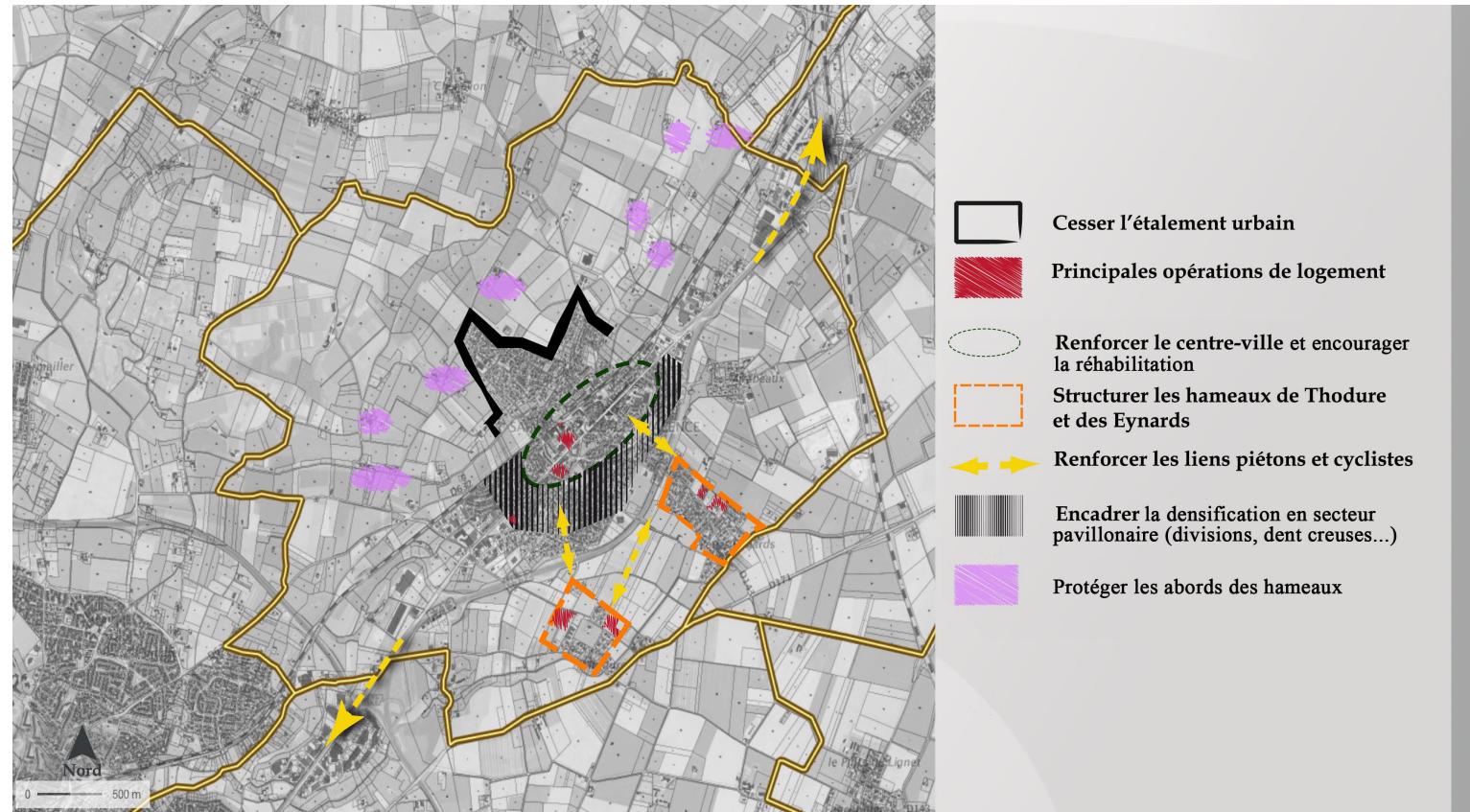
1. Friche commerciale 105 av. Provence = 9721 m<sup>2</sup>
2. Friche artisanale 113-115 av. Provence = 6039 m<sup>2</sup>
3. Centre technique municipal 20 rue Liberté = 4203 m<sup>2</sup>
4. Terrain 41-44 rue Vivarais = 5750 m<sup>2</sup>

**TOTAL 25.713 m<sup>2</sup>**



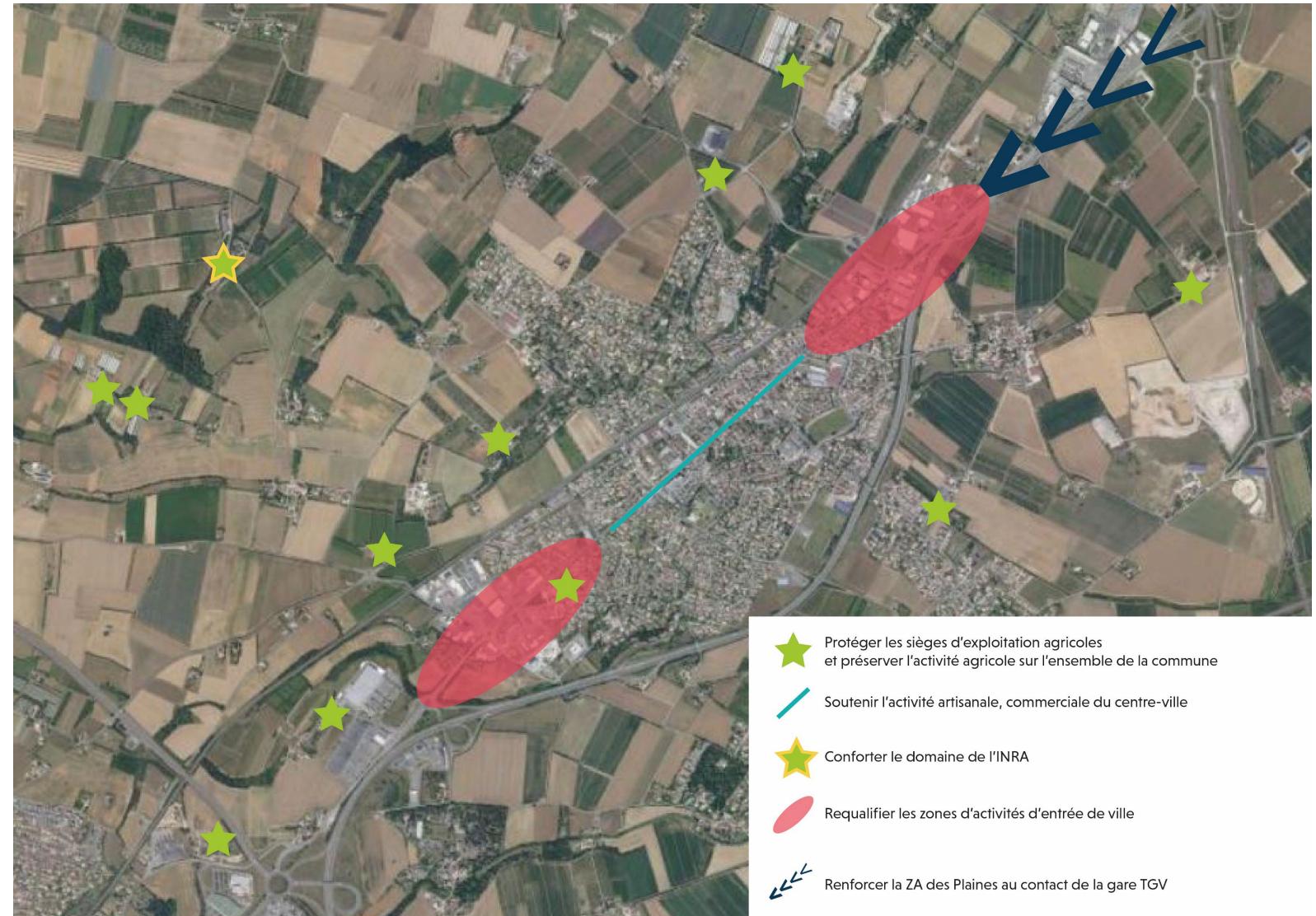
#### 3- Développer une urbanisation durable des hameaux de Thodore et des Eynards

- >> Permettre la construction de **54 logements** environ au hameau de Thodore (consommation foncière 2,4 hectares).
- >> Permettre la construction de **55 logements** environ au hameau des Eynards (consommation foncière 2,2 hectares).
- >> **Varier la programmation de logements** dans ces hameaux entre le collectif, l'intermédiaire, l'individuel ; et **demander 50% minimum de logements sociaux** dans les opérations neuves.
- >> Encourager la production de logements durables : privilégier les orientations face au sud, protéger les baies exposées, ne pas imperméabiliser et végétaliser les pieds de façade, utiliser les énergies renouvelables et les techniques alternatives, laisser les clôtures perméables.
- >> **Protéger les abords des hameaux traditionnels** (inconstructibilité des abords, plantations...).
- >> **Renforcer les liens piétons et cyclables** entre les hameaux et le centre-ville et ses équipements.



#### 4- Soutenir l'activité économique

- >> Restituer des terrains à la zone agricole et mettre un terme à l'étalement urbain généralisé ;
- >> Renouveler la zone d'activité des Plaines au nord-est de la commune au contact du projet ROVALTAIN, en permettant une certaine densification sur le modèle qualitatif développé à proximité de la gare.
- >> Requalifier les secteurs d'activité d'entrée de ville : clôtures, espaces extérieurs, plantations...
- >> Encourager la mixité fonctionnelle au sein du tissu bâti habité (services, bureaux, travail partagé,...).
- >> Optimiser la desserte numérique, notamment en dehors du centre-ville, par la mise à disposition de la fibre optique.



#### 5- Défendre les richesses environnementales et paysagères de la commune

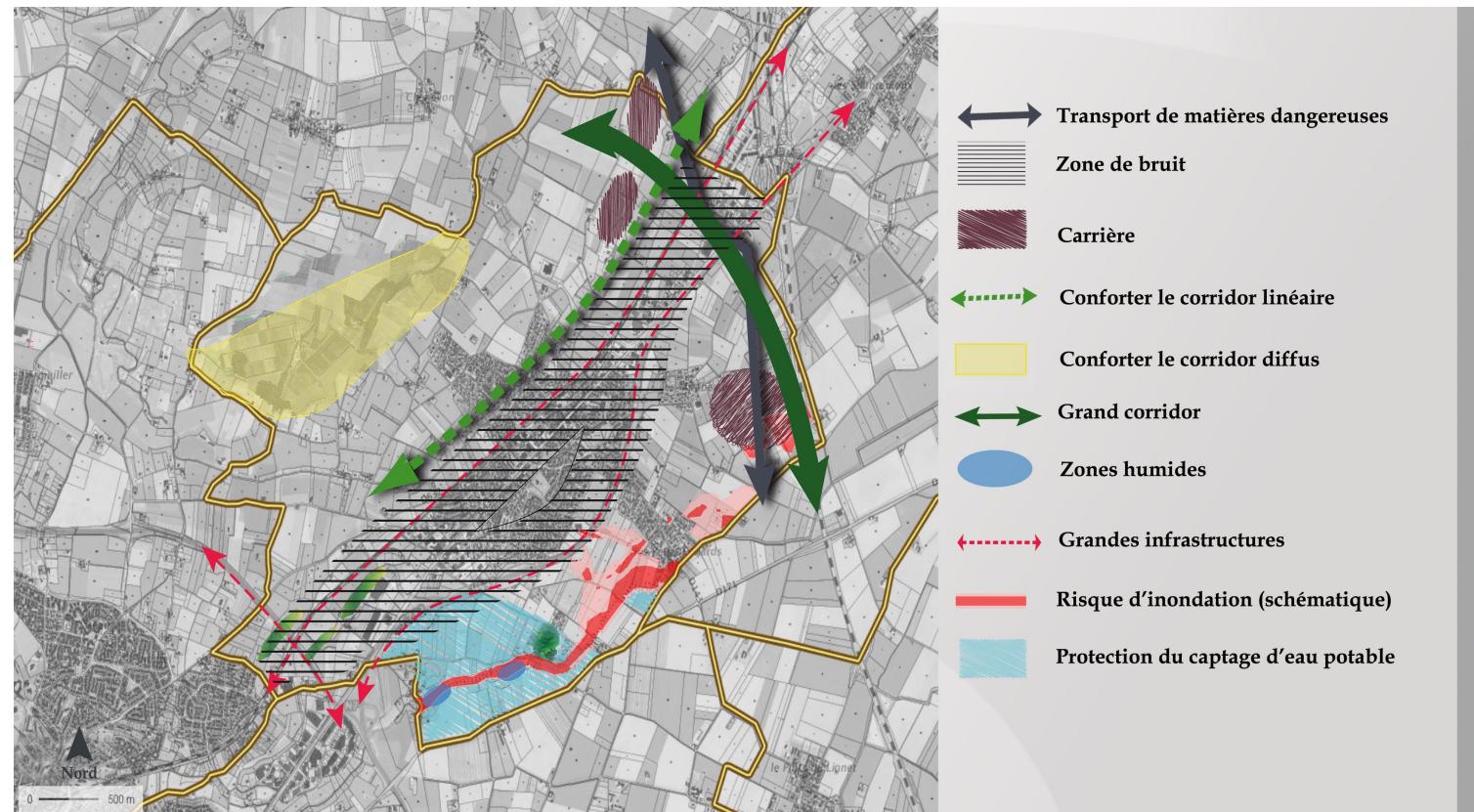
>> Renforcer les **corridors écologiques** recensés : talus boisé , la Barberolle et ses rives, vallon du Chantre, et consacrer le corridor d'intérêt supra-communal identifié au SCOT au nord-est de la commune.

>> Protéger les **milieux humides** liés à la Barberolle ; ne pas construire au sein de la zone inondable.

>> Protéger la **ressource en eau** en respectant les contraintes des zones de captage.

>> Permettre la mise en œuvre de deux « portes vertes » en entrée sud-ouest et nord-est de la commune, de part et d'autre de l'axe central.

>> Défendre la « nature ordinaire » au sein des espaces habités : préservation des grands arbres, maintien d'espaces libres bien exposés et végétalisés, jardins potagers,... et ainsi encadrer la densification des secteurs pavillonnaires anciens.



### Le projet d'aménagement de de développement durables de la commune :

- Développe 390 logements en 10 ans pour répondre aux objectifs de croissance de la population (+1000 habitants),
- Programme 195 logements neufs en secteur centre-ville, en renouvellement urbain, sur 5,7 hectares,
- Programme 105 logements en extension urbaine aux hameaux de Thodore et des Petits Eynards, sur 4,6 hectares, en prévoyant leur structuration à terme,
- Demande le renforcement du centre-ville, par création et réhabilitation de logements, confirmation des équipements et espaces publics, de l'axe modes doux entre les Couleures et la gare TGV,
- Demande la requalification des zones d'activité, en lien avec les Couleures et la gare TGV,
- Cherche à protéger l'urbanisation des risques et des nuisances,
- Restitue des espaces à l'agriculture et met un terme à l'étalement urbain,
- Protège les ressources naturelles et développe les corridors écologiques.

