

Département de la Drôme

pièce manquante  
au PLU original  
reçu en PRÉFECTURE  
le 30 mars 2009

# Saint Marcel les Valence

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Février 2009  
Approbation

### II\_Projet d'Aménagement et de Développement Durable

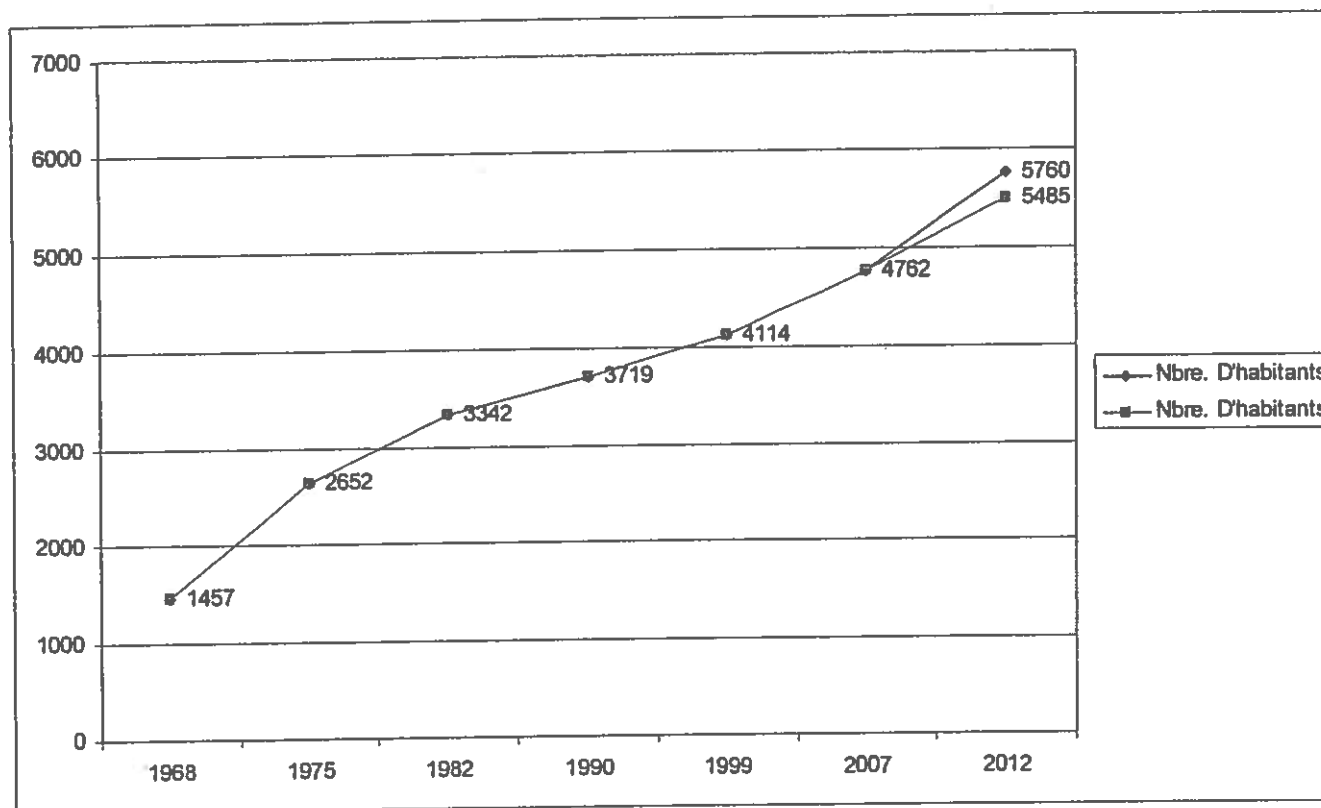
# PREAMBULE

Dans la composition du dossier du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce maîtresse dans la mesure où il définit pour le moyen terme (les 12 ou 15 ans à venir), les grandes orientations de l'aménagement de la commune.

Les objectifs et les moyens à mettre en oeuvre contenus dans le PADD de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE expriment une politique volontaire de maîtrise de la croissance dans un contexte de pression immobilière qui s'accroît, de recentrage de l'urbanisation autour du bourg et du centre, d'équilibre entre la croissance de la population, les services, les emplois et la protection des secteurs agricoles et naturels.

Le schéma d'aménagement de SAINT-MARCEL-LES-VALENCE a pour but de rendre possible les grandes options qui peuvent se décliner à travers les projets de restructuration et d'aménagement du centre-ville, ainsi qu'à travers les projets portant sur les quartiers nouveaux et sur le développement de l'emploi à travers les zones d'activités intercommunales et communales.

# Le Constat



La commune a connu un taux de croissance de 1% par an jusqu'en 1999

Depuis :  
57 logements collectifs  
170 logements individuels  
ont été construits, soit plus de 600 habitants supplémentaires

La population est de 4.762 habitants en 2007

# La croissance reste forte

- L'enjeu majeur du PLU est de maintenir un équilibre
- Donner à la population les infrastructures et les services
- Maintenir la qualité de vie

**Pour conserver une croissance mesurée : arriver à 5.480 habitants en 2012**

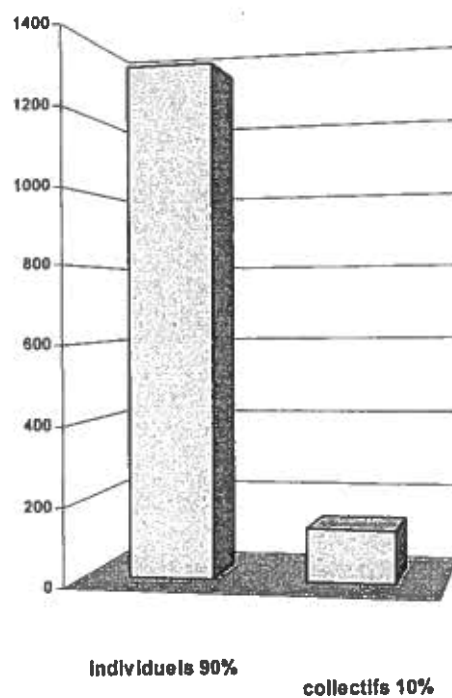
**Les besoins sont estimés à 27 logements par an répartis entre :**

- La récupération des logements vacants (une vingtaine)
- La création de logements diversifiés
  - maisons groupées
  - petits collectifs 1/3
  - maisons individuelles 2/3
- Avec des statuts également diversifiés
  - accession à la propriété
  - locatif

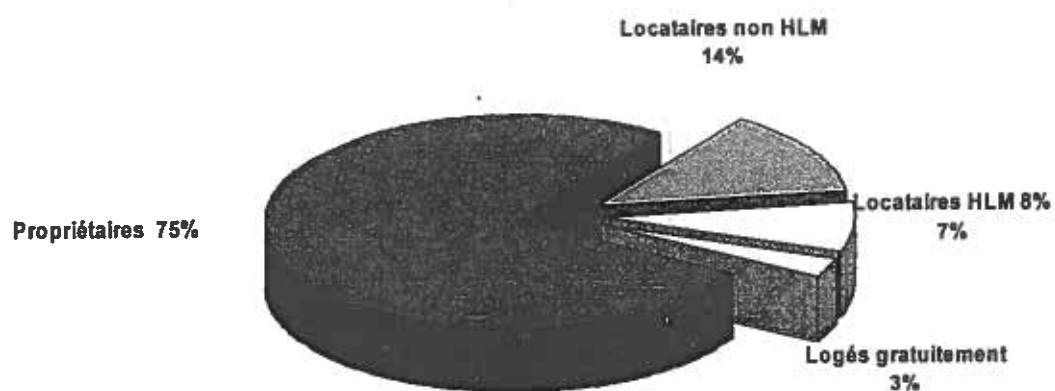
Les besoins en surface constructible  
pour les 10 ans à venir sont de 28 à  
30 hectares

# Le patrimoine immobilier : 1469 résidences principales

Répartition des résidences principales par type de logement



Statut d'occupation des résidences principales

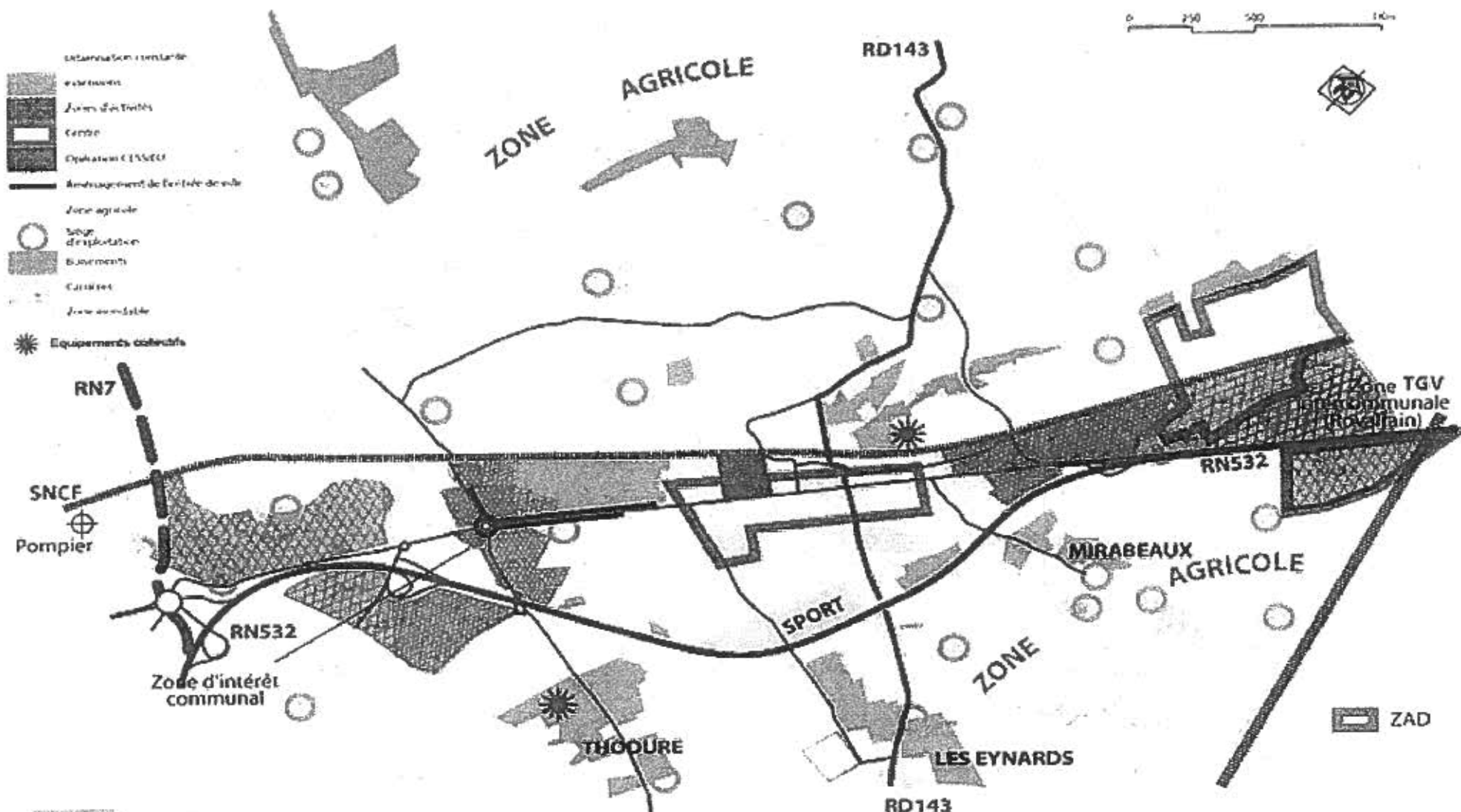


# Le projet de la commune consiste à :

- Renforcer le rôle du centre avec les équipements et les services.
- Recentrer l'urbanisation autour du centre, mais l'agglomération ne comporte pratiquement plus d'espaces libre à l'intérieur de la déviation.
- Le principe est donc de restructurer le tissu urbain sur lui même.
- Diversifier l'offre en logements et imposer dans les opérations d'ensemble un minimum de logements locatifs.
- Répartir les logements individuels sur les hameaux et y favoriser les logements individuels groupés.
- Programmer l'urbanisation dans le temps.
- Renforcer le pôle d'emploi en tenant compte des nouvelles infrastructures.
- Protéger le territoire agricole.



**SAINT-MARCEL-LES-VALENCE**  
**Schéma d'aménagement**



# La politique de l'habitat

L'objectif est de diversifier l'offre :

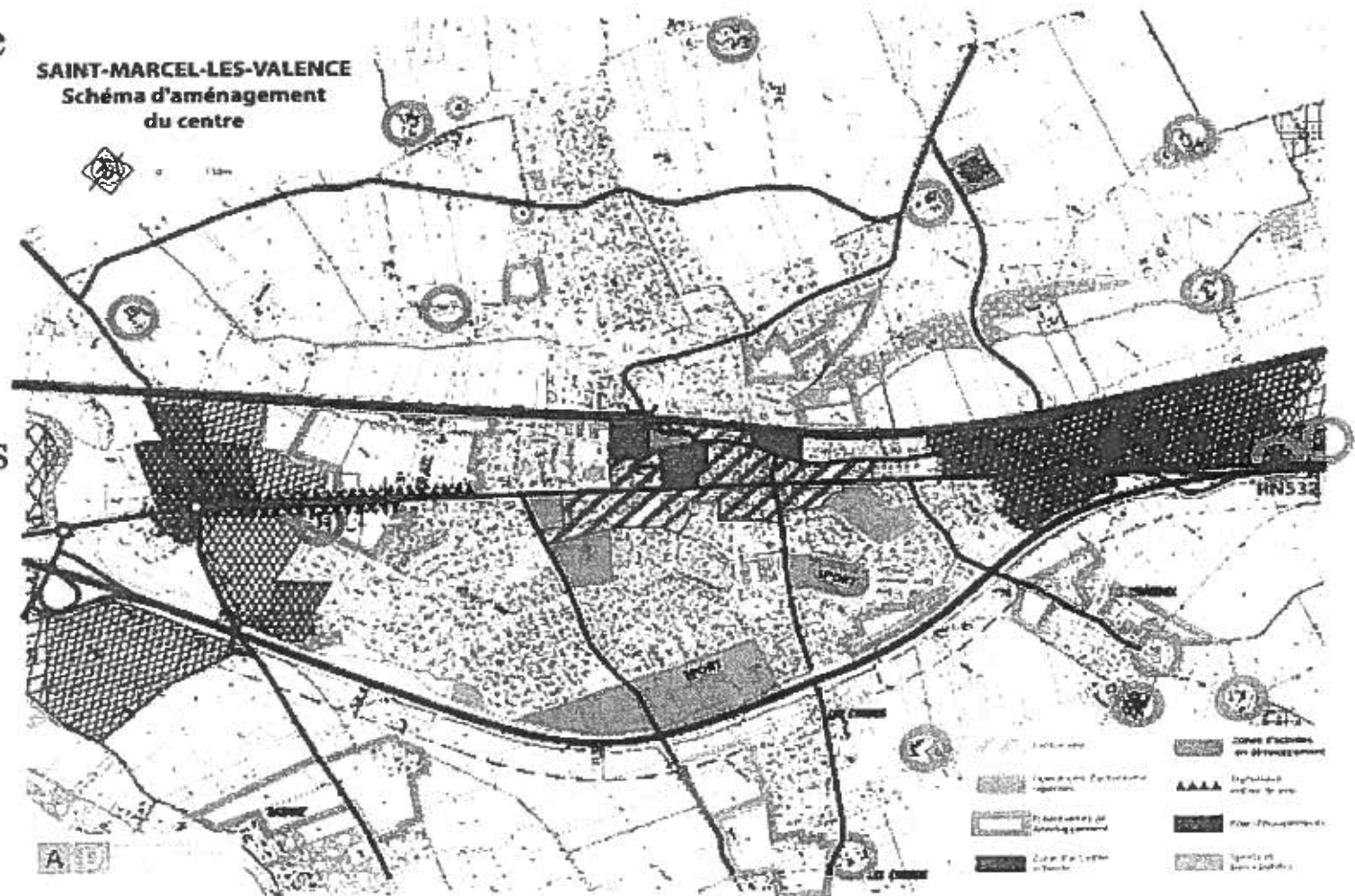
- en récupérant des logements vacants
- en créant des logements en petits collectifs, dans le centre. Le gabarit de R+3
- en créant des logements locatifs pour répondre à une forte demande. Arriver à une proportion de
  - 1/3 de logements locatifs et
  - 2/3 de logements en propriété
- en diversifiant la taille des lots à construire



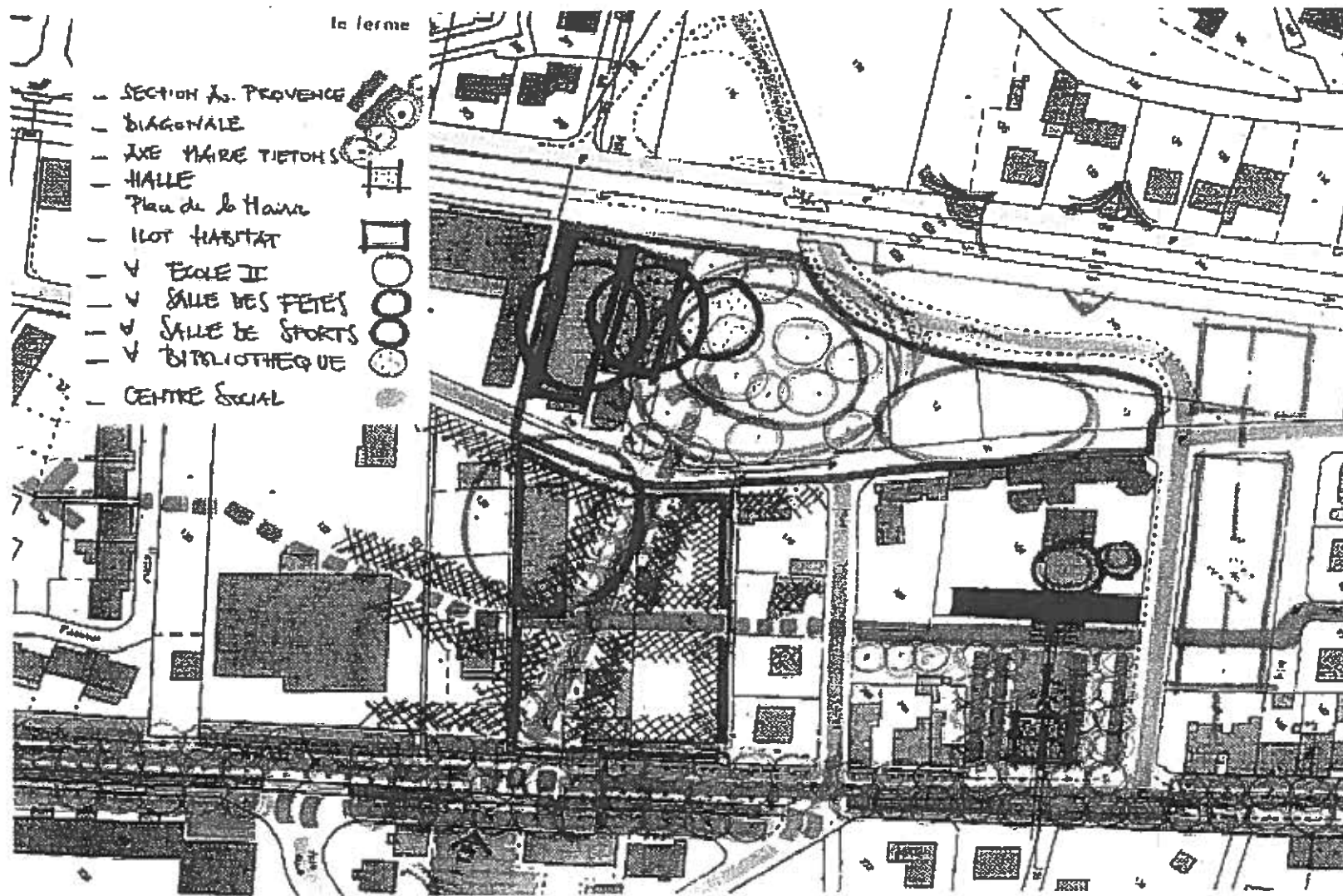
Le centre le long de l'Avenue de Provence

## Renforcer le centre

- Favoriser le commerce et les services le long de l'avenue de Provence
- Densifier les abords de l'avenue
- Étendre la notion de centre : opération CESSIEUX, Prise en compte des opportunités
- Créer des équipements nouveaux



# Le nouveau quartier de Cessieux



- Des équipements et des logements locatifs et en accession

- Des commerces autour des espaces publics



## **Des quartiers nouveaux**

### **○ La zone 2000**

La zone de 20 hectares environ située à l'entrée Sud de l'agglomération est une opportunité pour réaliser un quartier nouveau au contact direct avec le centre-ville (zone 2000).

Ce quartier nouveau sera multifonctionnel comportant à la fois des activités dans la partie la plus au Sud (il existe déjà quelques entreprises), des logements de tous types : petits collectifs et maisons individuelles, quelques activités mixées aux logements et de statuts différents : logements en accession à la propriété et logements locatifs.

Le schéma d'aménagement de cette zone d'urbanisation future a fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

### **○ Le quartier de Cessieux**

Ce site entre la voie ferrée et l'Avenue de Provence fait partie intégrante du centre.

A ce titre, le programme à mettre en œuvre est mixte. Il comporte à la fois des équipements publics, des logements et des commerces et services autour d'espaces publics qui constituent le prolongement direct des espaces publics du centre, place de la Mairie et place du Monument.

Une partie du programme d'équipement sera réalisée dans les bâtiments existants.

La greffe sur l'Avenue de Provence devra être soignée afin d'obtenir notamment une synergie avec les commerces et services existants sur la rive Est de l'avenue.

Le potentiel de logements en petits collectifs et maisons de ville est important.

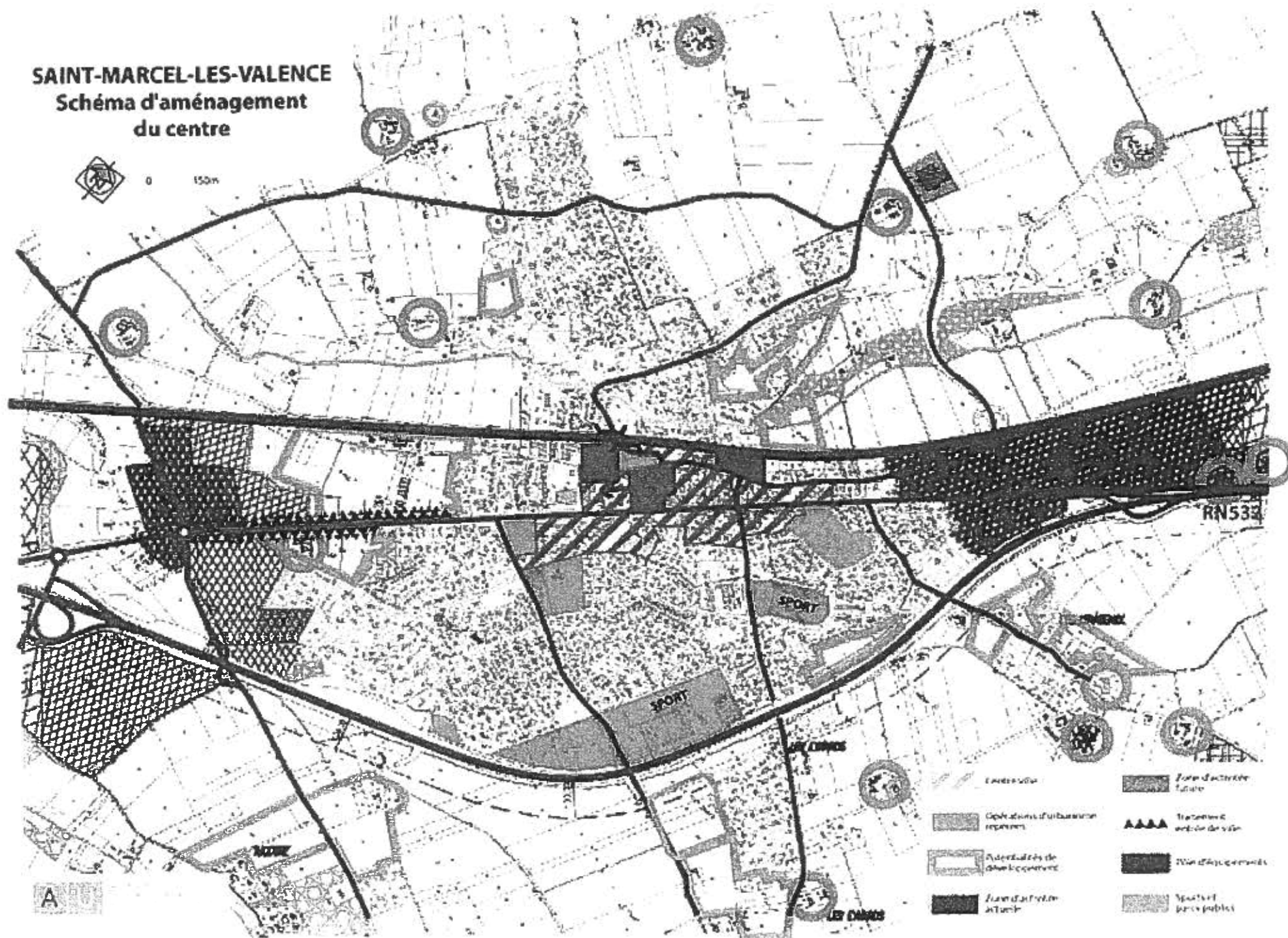
La densité devant être suffisante pour créer là un lieu de vie attractif.

# SAINT-MARCEL-LES-VALENCE

## Schéma d'aménagement du centre

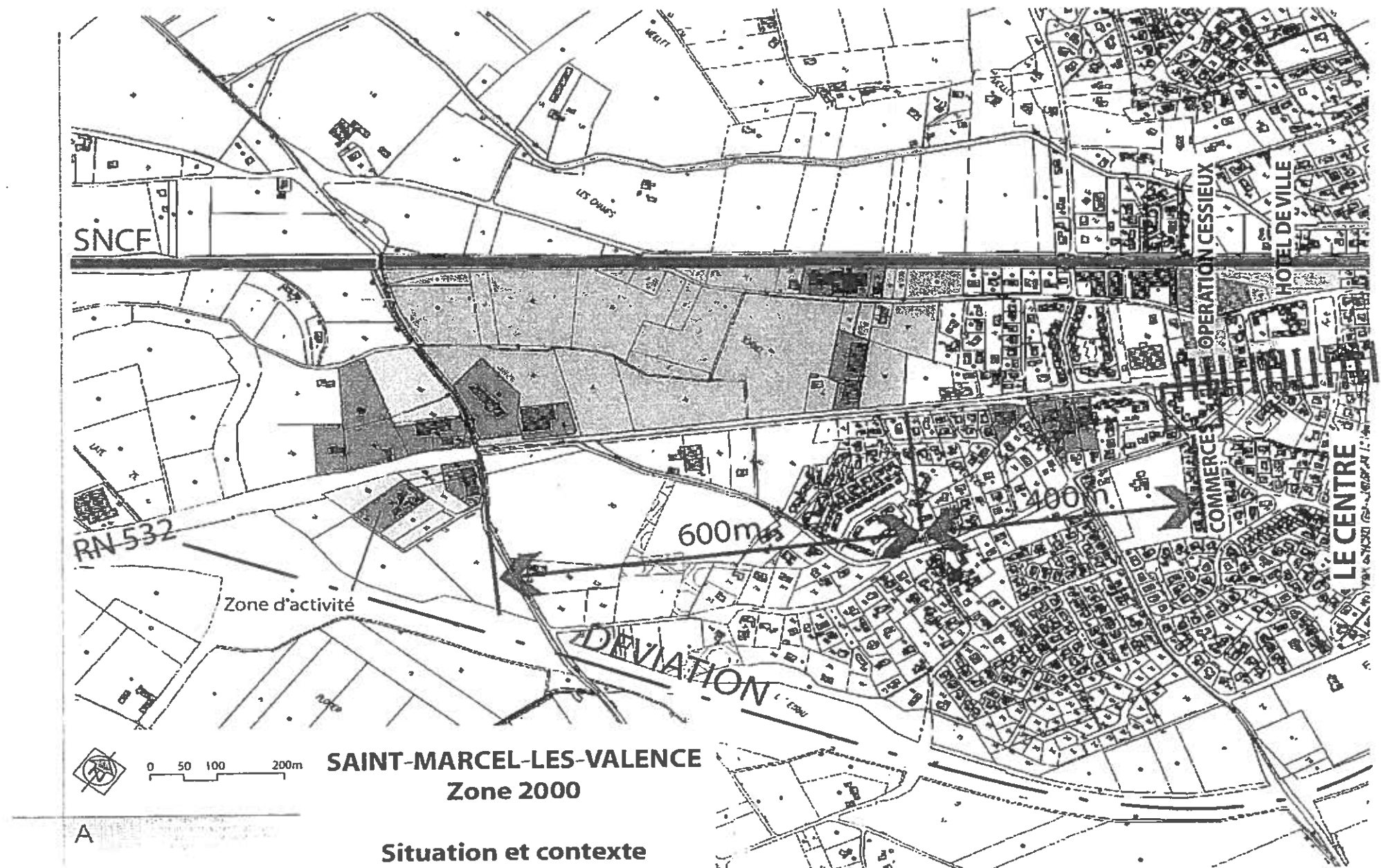


0 150m



- |                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Zone d'activité future            | Zone d'activités                 |
| Opérations d'urbanisme régénérées | Traitement particulier de voirie |
| Autorité des zones à développer   | Zones d'activités                |
| Plan d'activité actuelle          | Sports et loisirs publics        |

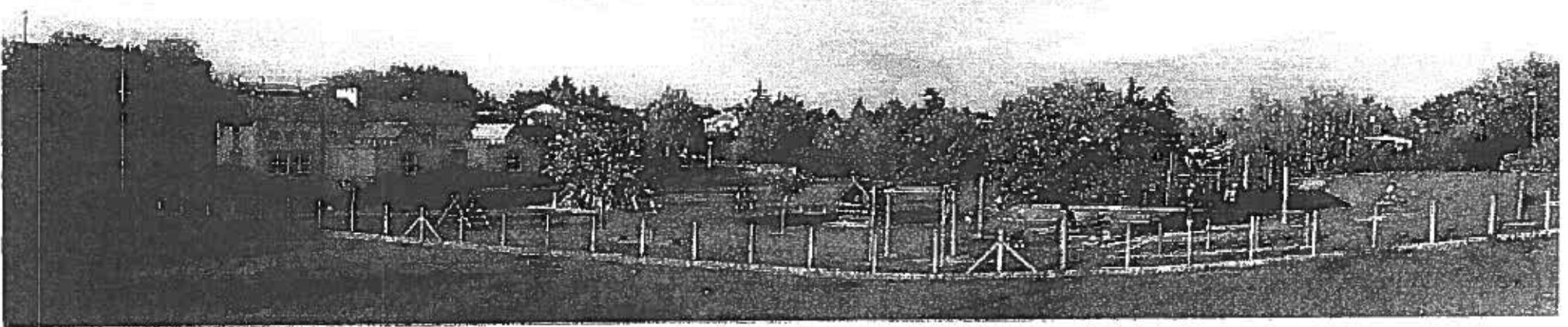
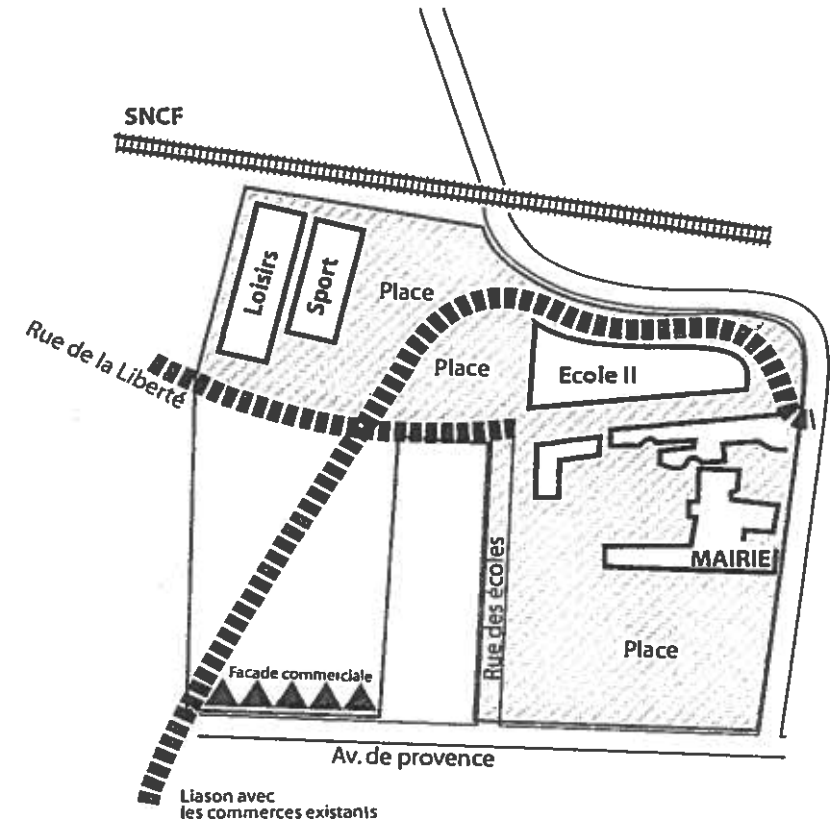
# La zone 2000



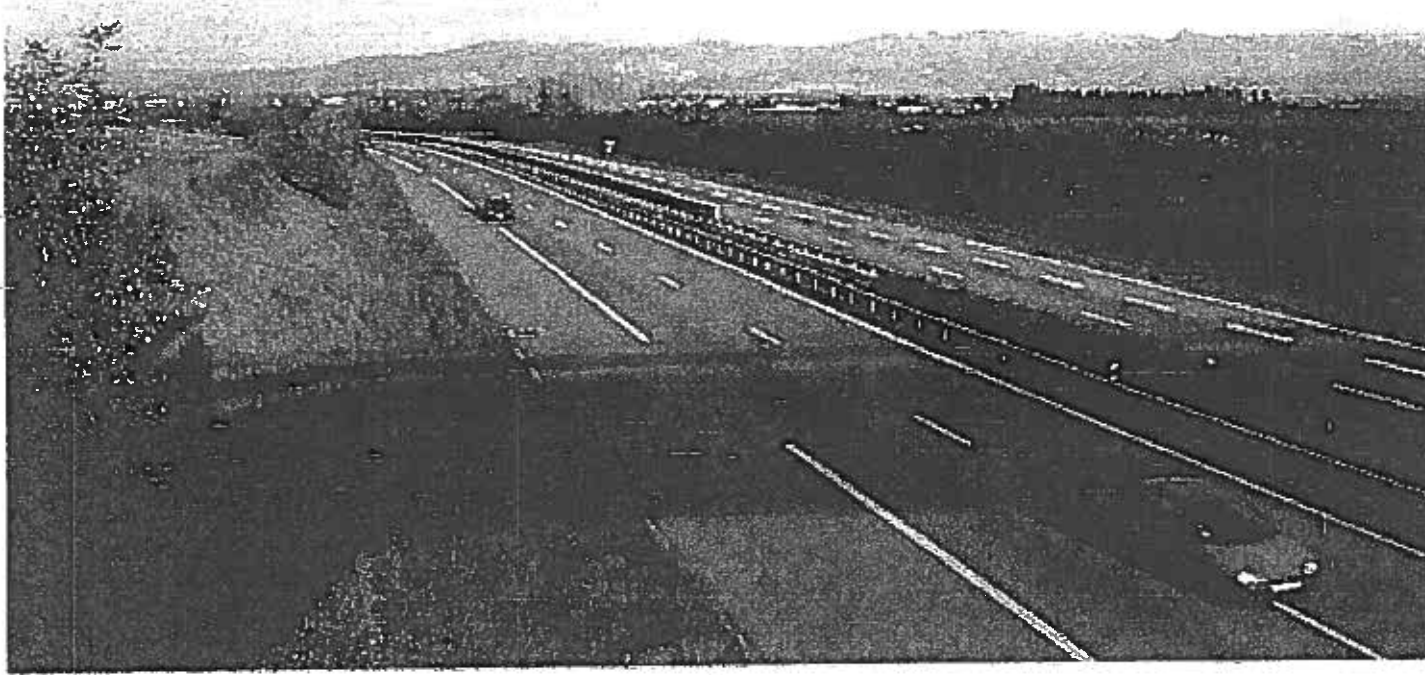


# Les équipements publics

- Salle des Fêtes
- Centre social
- Bibliothèque
- Gymnase
- École maternelle
- Agrandissement de l'école primaire
- Halle Marché couvert
- Des espaces verts publics



# La restructuration des entrées de ville



La déviation

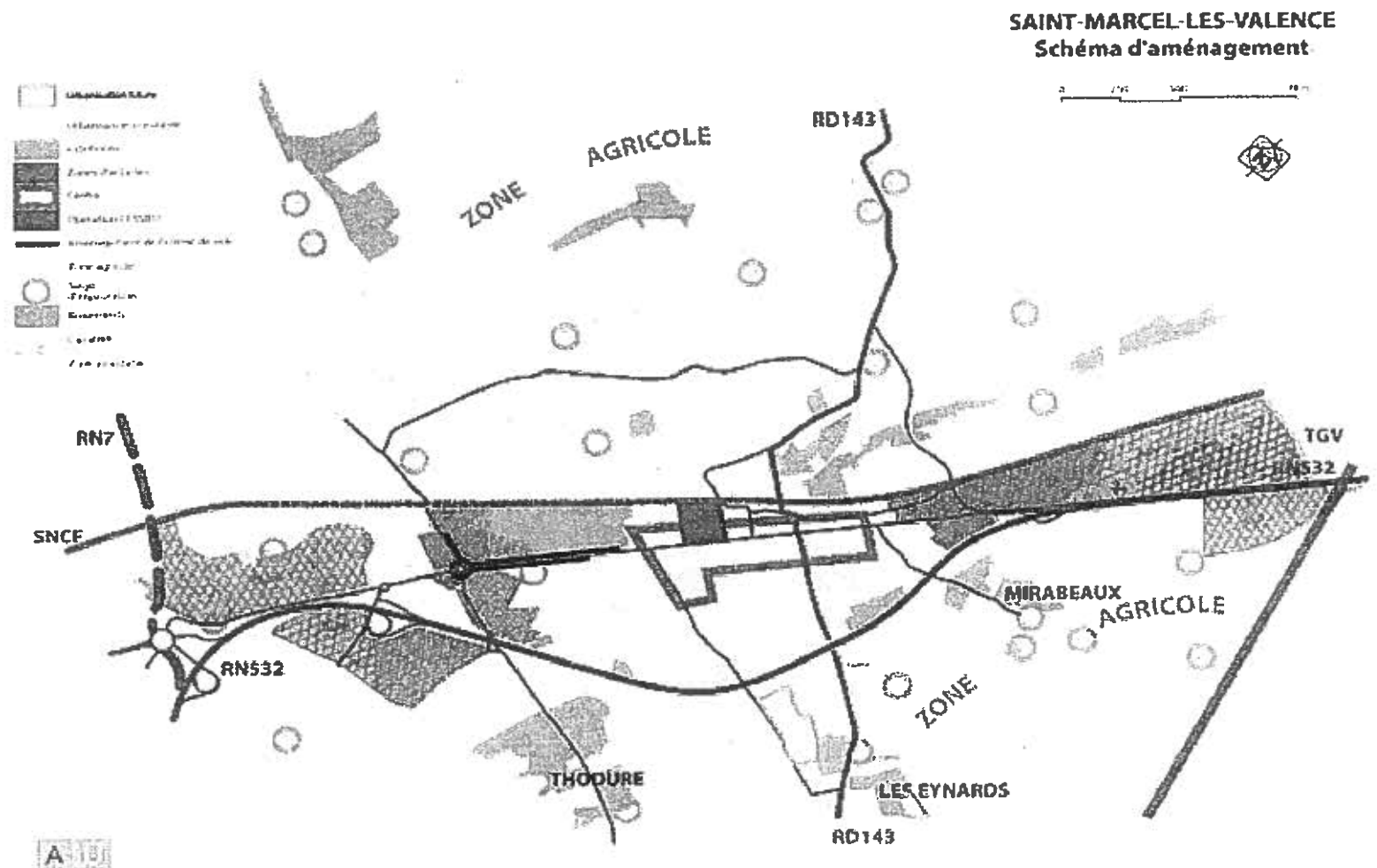


L'entrée Sud-Ouest,  
À gauche le futur quartier  
Dit « zone 2000 »

# Les hameaux

- L'urbanisation nouvelle sera répartie sur ceux qui seront assainis à court terme :
  - Mirabeaux
  - Les Eynards
  - Thodure

Et la programmation  
sera fonction de  
la mise en œuvre  
de  
l'assainissement



- Les conditions d'exercice de l'activité agricole doivent constituer un facteur de dynamisme malgré la crise qui frappe l'arboriculture.

La protection du territoire agricole et l'intégrité des grands ensembles qui constituent la plaine de Valence malgré les atteintes anciennes et répétées dues au mitage sont donc des objectifs essentiels du projet communal.

- Le cas des bâtiments non agricoles dans la zone A.

De nombreux bâtiments parsèment le territoire agricole. Il ne s'agit pas pour l'essentiel d'anciennes fermes, mais surtout de bâtiments d'habitation qui résultent d'un mitage ancien.

Un inventaire systématique a été fait pour déterminer les constructions qui doivent pouvoir changer éventuellement de destination et pouvoir être agrandies dans une limite fixée par le règlement.

# La protection de l'espace agricole

- une activité agricole dynamique :  
50 exploitations dont 30 professionnelles  
47 ha de vergés  
381 ha de céréales
- La protection des sièges d'exploitation
- La possibilité de changer l'affectation de certains bâtiments qui n'ont plus d'usage agricole
- La possibilité d'étendre les logements qui sont inclus dans la zone agricole



## **Les activités industrielles et commerciales**

Deux pôles d'activités sont localisés aux entrées Est et Ouest de la commune avec des vocations différentes.

### **○ A l'Est**

§ La zone d'activités intercommunale de Rovaltain à l'Est en continuité de celle d'Alixan.

§ Elle a fait l'objet d'une ZAD par arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 1994 concernant deux sites distincts à l'Est et à l'Ouest de la RN532.  
La zone d'activités communale qui s'étend entre la voie ferrée et la RN532 est déjà largement occupée.

### **○ A l'Ouest**

Ce site proche du carrefour des grandes infrastructures RN7 et RN532 est situé dans la continuité de la zone d'activités de Valence affectée principalement au commerce. Cette vocation peut être poursuivie sur SAINT-MARCEL-LES-VALENCE et complétée par une zone affectée aux activités industrielles et artisanales (zone de Pluvier).

Situées en entrée de ville, ces zones devront faire l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne la qualité de l'urbanisme, du paysage et des constructions elles-mêmes. L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme (amendement Dupont) s'applique le long de la RN532 (déviation) et de la RN7.

## **Les activités de services**

Elles concernent principalement le centre-ville où la collectivité souhaite développer le commerce de proximité et les services à l'occasion des opérations de restructuration du tissu urbain et de redensification du centre : le rez-de-chaussée des immeubles devront être aménagés de façon à pouvoir étendre l'appareil commercial et de service du centre :

§ Quartier de Cessieux

§ Zone AUa

Toutes les parcelles situées le long de l'Avenue de Provence

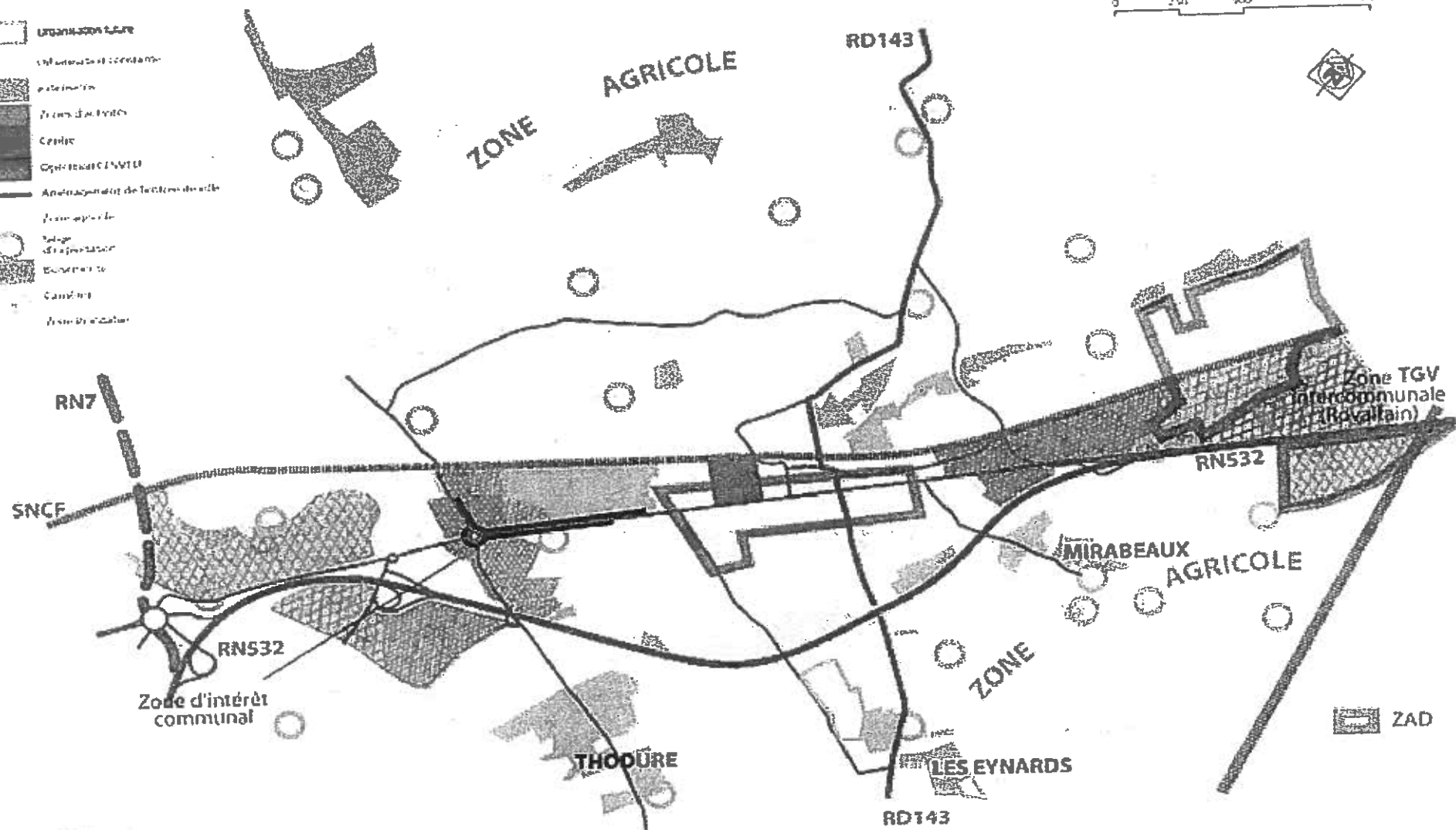
# L'emploi

## SAINT-MARCEL-LES-VALENCE Schéma d'aménagement

0 250 500 1000



- Urbanisation future
- Urbanisation et territoire
- Extension
- Zones d'activités
- Centre
- Opération C.V.T.U.
- Axes structurants de l'urbanisme de ville
- Fronts urbains
- Pôles d'attraction
- Équipements
- Cadastre
- Fronts d'extension



A

- Développement des zones d'activités aux entrées Est et Ouest