

## ACCUSÉ DE RÉCEPTION URBANISME

(Imprimé à joindre impérativement, en trois exemplaires, à vos dossiers)  
 Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

**COMMUNE de .....**  
 SAINT MARCELLIN VERCORS ISÈRE COMMUNAUTÉ

Document d'urbanisme	Autorisation droit des sols
<p>joindre à cet AR :</p> <p><b>Dossier d'arrêt (élaboration ou révision)</b>  <i>1 exemplaire papier du dossier complet et la délibération</i></p> <p><b>Dossier d'examen conjoint (révision allégée, carte communale)</b>  <i>1 exemplaire papier du dossier complet</i></p> <p><b>Notification du projet (modification) :</b>  <i>1 exemplaire papier du dossier complet</i></p> <p>-----</p> <p><b>Dossier d'approbation :</b>  <i>2 exemplaires papier du dossier complet avec copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</i></p>	<p>joindre à cet AR <b>1 exemplaire papier du dossier complet</b></p> <p><b>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</b></p> <p><input type="checkbox"/> Permis de construire</p> <p><input type="checkbox"/> Permis d'aménager</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de démolir</p> <p><input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de <b>type b</b>, positif ou négatif)</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable lotissement et division foncière</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable autre</p>
<p><b>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi)</p> <p><input type="checkbox"/> Carte communale</p> <p><input type="checkbox"/> Schéma de cohérence territoriale (SCOT)</p> <p>Date et références de la délibération :  <i>Délibération du Conseil Communautaire n° DCC 2022-11-121</i></p> <p>Objet :  <i>Approbation de la modification Simplifiée n° 1 du PLU de Saint Marcellin</i></p>	<p>- N° d'identification du dossier :</p> <p>- Nom du demandeur :</p> <p>- Date de la décision :</p> <p>- <b>Sens de la décision :</b> (<b>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</b>)</p> <p><input type="checkbox"/> Accord</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation tacite</p> <p><input type="checkbox"/> Refus</p> <p><input type="checkbox"/> Sursis à statuer</p>
<p>DATE DE DÉPÔT EN PRÉFECTURE :</p>	



**ATTENTION : AR non destiné aux déclarations de travaux, déclaration d'ouverture de chantier, certificat de conformité, RLP**



Le 17 novembre 2022,

Le Conseil Communautaire de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dûment convoqué par le Président, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Saint Romans, sous la présidence de Frédéric DE AZEVEDO.

Date de convocation : 10 novembre 2022

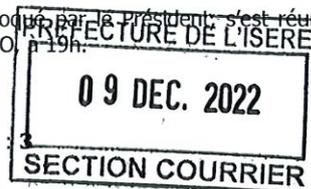
Nombre de Conseillers en exercice : **73**

Présents titulaires : **56**

Pouvoirs : **11**

Présents suppléants : **3**

Votants : **70**



**Présents :** Stéphane VILLARD – Didier CORVEY BIRON – Natacha PETTER – Aimé LAMBERT – Isabelle ORIOL – Gilbert CHAMPON – William THUMY – André ROUX – Dominique DORLY – Daniel BERNARD – Franck ROUSSET – Geneviève MOREAU-GLENAT – Nicole DI MARIA – David CHARBONNEL – Raymond ROLLAND – Patrick SEYVE – Albert BUISSON – Christophe DURAND – Roland BOIS (suppléant) – Philippe DESPESE – Franck DORIOL – Patrice ISERABLE – Alex BRICHET-BILLET – Hélène REY-GIRAUD (suppléante) – Bernard GRINDATTO – Vincent DUMAS – Lauriane ALBERTIN – Serge BIMMEL (suppléant) – Frédéric DE AZEVEDO – Marie-Chantal JOLLAND – Daniel FERLAY – Didier CHENEAU – Sylvain BELLE – Nathalie PANARIN – Raymond PAYEN – Christelle LANDEFORT – Raphaël MOCELLIN – Monique VINCENT – Christian DREYER – Imen DE SMEDT – Bernard FESTIVI – Jean-Yves BALESTAS – Véronique TODESCO – Jacques LASCOUMES – Noëlle TAON – André ROMÉY – Jean-Pierre FAURE – Frédérique MIRGALET – Yvan CREACH – Marie-Jeanne DABADIE – Thierry FEUGIER – Dominique UNI – Alain ROUSSET – Philippe CHARBONNEL – Denis CHEVALLIER – Gaëtan ROUX BERNARD – Philippe ROSAIRE – Jacky SOMVEILLE – Pierre BLUNAT

**Absents :** Patrice FERROUILLAT – Corinne MANDIER – Bernard FOURNIER – Jessica LOCATELLI – Béatrice GENIN – Jean-Claude DARLET Emmanuel ESCOFFIER – Joël O'BATON – Nicole NAVA – Alain RENAULT – Lucile VIGNON – Micheline BLAMBERT – Alain FUSTIER – Jean-Philippe GORON – Vanessa SAVIGNY – Myriam SCIABBARRASI – Béatrice ROZAND

**Pouvoirs :** Patrice FERROUILLAT à David CHARBONNEL – Joël O'BATON à Patrick SEYVE – Nicole NAVA à Monique VINCENT – Alain RENAULT à Raphaël MOCELLIN – Lucile VIGNON à Jacques LASCOUMES – Micheline BLAMBERT à Yvan CREACH – Alain FUSTIER à Marie-Jeanne DABADIE – Jean-Philippe GORON à Dominique UNI – Vanessa SAVIGNY à Pierre BLUNAT – Myriam SCIABBARRASI à Philippe ROSAIRE – Béatrice ROZAND à Jacky SOMVEILLE

**Secrétaire de séance :** Yvan CREACH

**OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Marcellin**

Monsieur le Vice-président expose au conseil communautaire les étapes de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Marcellin définies dans le code de l'urbanisme. Il rappelle les motifs qui ont conduit à sa mise en œuvre.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-40, L153-45 à L153-48, R153-20 et R153-21 ;

**Vu** la délibération approuvant le plan local d'urbanisme de Saint-Marcellin en Conseil Municipal du 09 juillet 2019 ;

**Vu** la délibération N° 2021\_07\_47 du Conseil communautaire du 08 juillet 2021 actant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à Saint Marcellin Vercors Isère Communauté à compter du 1er juillet 2021,

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°DCC2021\_09\_64 en date du 30 septembre 2021 portant délégation des attributions du conseil au Président et au Bureau,

**Vu** l'arrêté communautaire n°2022\_AR\_116 du 08 juin 2022 engageant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Marcellin ;

**Vu** la délibération n°DCC2022\_06\_84 en date du 23 juin 2022 définissant les Modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1, celle-ci s'étant déroulée du 15 septembre 2022 au 15 octobre 2022,

**Vu** la décision n°2022-ARA-KKU-2769 de l'autorité environnementale du 13 septembre 2022 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1,

**Vu** les avis exprimés par les personnes publiques associées,

**Vu** le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU,

**Vu** la note explicative de synthèse.

**Considérant** les observations formulées par les personnes publiques associées et par le public lors de la mise à disposition du projet,

**Considérant** l'absence d'évolution apportée au projet relativement aux avis exprimés au cours la mise à disposition du projet,

L'ensemble des contributions est recensé ci-dessous, avec les réponses apportées par la Collectivité.

## 1. **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :**

- **Direction Départementale des Territoires / Service Aménagement Sud-Est**
  - ⇒ Avis formulé le 31 août 2022 : *« A l'issue de l'analyse qui a été réalisée par les services de l'Etat, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Marcellin ».*
- **SCOT de la Grande Région Grenobloise**
  - ⇒ Avis formulé le 31 août 2022 : *« Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT sur ces points. J'émet par conséquent un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Marcellin ».*
- **Département de l'Isère**
  - ⇒ Avis formulé le 25 juillet 2022 : *« Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, je vous informe qu'après examen du projet, je n'ai pas de réserve à formuler concernant les compétences du Département ».*
- **SNCF réseau**
  - ⇒ Avis formulé le 6 septembre 2022 :
    - **S'agissant de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :**  
*« Votre OAP n° 2 « Quartier de la gare » couvre le foncier de SNCF de la gare de Saint-Marcellin. Il a vocation de valoriser la gare, notamment la partie du nord et réinventer un espace gare au travers du développement d'un programme d'activités économique complémentaire à la maison de l'économie. Le foncier de SNCF est concerné pour la requalification d'espaces publics et la végétalisation.  
Dans ce cadre, nous demandons que les projets de la requalification et de la végétalisation se trouvent en dehors de nos emprises, sur lequel l'activité ferroviaire est prévue.  
Nous pouvons nous interroger sur l'absence de traduction réglementaire, notamment dans le cadre de cette OAP, afin de donner de la visibilité à ce projet ».*
    - **Réponse de la collectivité :** L'OAP n°2 « Quartier de la gare » comprend plusieurs phases opérationnelles. La phase 1 concerne une opération de renouvellement urbain sur les bâtiments situés de l'autre côté de l'avenue de la Gare à l'angle avec l'avenue Félix Faure. Cette phase 1 fait l'objet de la présente modification afin d'intégrer au périmètre des bâtiments supplémentaire situés avenue Faure. Sur cette première phase d'intervention aucun foncier SNCF n'est concerné. La commune se rapprochera de la SNCF et de la Région afin d'avancer sur la programmation plus précise du reste de l'OAP notamment au droit du foncier SNCF.
    - **S'agissant des servitudes d'utilité publique au profit du GPU :**  
*« Le territoire de la commune de Saint-Marcellin est traversé par les emprises de la ligne ferroviaire « Ligne 908 000 de Valence à Moirans »  
Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.  
Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.*

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation ou de plantations.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

Une nouvelle notice est en cours d'élaboration par nos services et vous sera ensuite envoyée de manière à l'intégrer aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

Il convient, par ailleurs, de modifier telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du service gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer » :

<p><b>SNCF Immobilier – Direction Immobilière territoriale Sud Est</b></p> <p>Campus INCITY 116, cours Lafayette 69003 Lyon</p> <p>Et</p> <p><b>SNCF Réseau - Direction Territoriale Auvergne Rhône-Alpes</b> 78 rue de la Villette 69425 Lyon Cedex 03</p>
---

→ **Réponse de la collectivité :** La référence sera changée dans le dossier complet approuvé.

## 2. AVIS DE PARTICULIERS :

### • **Contribution d'un particulier par courrier électronique**

⇒ Avis formulé le 11 octobre 2022 : « J'ai vu une modification qui s'intitule "Permettre le changement d'essence dans le cadre de l'entretien du linéaire boisé de la Saulaie" »... :

- « Si l'occasion peut se présenter dans ce cadre, il ne s'agit pas uniquement d'un "entretien" des arbres puisqu'il y a un projet (et permis) d'aménagement »

→ **Réponse de la collectivité :** Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.

- « J'ai pu lire le rapport sanitaire des arbres et le nombre d'arbres à abattre à court terme est différent sur ce rapport. J'en déduis que des arbres supplémentaires pourraient être conservés, peut-il y avoir une seconde expertise ou un rapport complémentaire et approfondi afin de préserver un maximum d'arbre ? »

→ **Réponse de la collectivité :** Il n'est pas prévu de rapport complémentaire. Le nombre d'arbres à abattre a été défini par les services de l'état afin d'avoir une cohérence de projet.

- « L'alignement est-il pleinement reconstitué dans le projet ? »

→ **Réponse de la collectivité :** Oui, l'alignement est reconstitué.

- « Le platane est une essence de première grandeur, les arbres prévus au remplacement le sont-ils également ? »

→ **Réponse de la collectivité** : Les arbres prévus en remplacement du platane seront des arbres de 15/20m à taille adulte qui pourront se développer naturellement sans besoin de taille régulière pour contenir leur développement (cas des platanes aujourd'hui). Le platane est un arbre de 30m de haut inadapté au milieu urbain en port naturel (hormis dans les parcs).

- « La qualité du projet permettra-t-elle de prévoir des conditions de croissance suffisante pour retrouver de grands arbres dans cet endroit particulièrement soumis au phénomène d'îlot de chaleur urbain aux abords d'équipements sportifs et scolaires ? »

→ **Réponse de la collectivité** : Le sol environnant les arbres qui seront plantés sera laissé en espaces verts plantés d'arbustes et de vivaces créant les conditions optimums de développement des arbres.

- « Cet alignement bénéficie de la mesure inscrite article 350-3 du code de l'environnement issu de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Le projet est-il respectueux des dispositions prévues à cet article et si oui, en quoi l'est-il ? »

→ **Réponse de la collectivité** : Dans la mesure où un Permis d'Aménager déposé par la collectivité a été instruit et octroyé le 8 juillet 2022 et que cet avis a depuis été purgé de tous recours, la présente modification réglementaire simplifiée du PLU n'a pas vocation à revenir sur cette procédure terminée.

**Après en avoir délibéré, 67 voix POUR, 2 voix CONTRE et 1 ABSTENTION, le Conseil communautaire :**

- **APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Marcellin, tel que présenté précédemment ;
- **APPROUVE** le dossier de modification simplifiée n°1, tel qu'annexé à la présente délibération.
- **PRECISE** que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin ainsi approuvé deviendra exécutoire après :
  - transmission de la présente délibération à M. le Préfet de l'Isère ;
  - l'accomplissement des mesures de publicité.

Pour extrait conforme,  
**Frédéric DE AZEVEDO**  
Président



**SAINT-MARCELLIN**  
**VERCORS ISÈRE**  
COMMUNAUTÉ  
7 rue du Colombier - CS20063  
38162 SAINT MARCELLIN Cedex



**Arrêté prescrivant l'engagement de la modification de droit  
commun n°1  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune  
de Saint-Marcellin**

2024\_AR\_42

Le Président de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté,

**Vu** les articles L.153-8, L153-9 et R153-1 du Code de l'Urbanisme relatifs au rôle de responsabilité d'un Établissement public de coopération intercommunale en tant qu'autorité chargée de la procédure de modification de Plan Local de l'Urbanisme d'une de ses communes membres ;

**Vu** la délibération communautaire n°DCC2021\_07\_47 en date du 8 juillet 2021 actant le transfert effectif à Saint Marcellin Vercors Isère communauté de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » au 1er juillet 2021 et approuvant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant la période d'élaboration du PLUi ;

**Vu** les articles L153-36, L153-37, L153-40 à L153-44, et R153-20 à 22 du Code de l'Urbanisme relatifs aux principales modalités de réalisation d'une procédure de modification de droit commun d'un PLU ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin approuvé le 09 juillet 2019 ;

**Vu** la modification simplifiée du PLU approuvée le 17 novembre 2022 ;

**Vu** la convention d'opération de revitalisation de territoire signée le 20 février 2020 ;

**Considérant** qu'en application des dispositions de l'article L5211-5 du CGCT, Saint Marcellin Vercors Isère communauté est substituée de plein droit à la date du transfert de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » à la commune de Saint-Marcellin dans toutes ses délibérations et tous ses actes, et qu'il lui revient par conséquent d'encadrer administrativement la procédure de modification du PLU de la commune,

**Considérant** que la mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) nécessite une modification du Plan Local d'urbanisme de Saint-Marcellin afin de :

- Rendre constructible une partie du secteur de la Plaine, actuellement classé en zone 2AU, dans le cadre d'un projet urbain en plusieurs phases ;
- Annexer au rapport de présentation du PLU un cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères intitulé « guide du bien construire » ;

**Considérant** que l'ensemble de ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun puisqu'elles ne seront pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**Considérant** qu'en vertu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique puisque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

## ARRÊTE

### Article 1 :

En application des dispositions de l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun est engagée.

### Article 2 :

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées par les dispositions des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

### Article 3 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

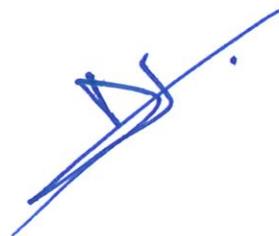
### Article 4 :

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

A Saint-Marcellin, le 7 mars 2024

**Frédéric DE AZEVEDO**  
Président

Pour le président et par délégation  
**Jean-Claude DARLET**  
Vice-président à l'aménagement, foncier et  
politiques contractuelles





**SAINT-MARCELLIN  
VERCORS ISÈRE**  
COMMUNAUTÉ

## DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**N°DCC2024\_06\_93**

**Le jeudi 27 juin 2024 à 19h,**

Le Conseil Communautaire de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dûment convoqué par le Président, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Chevières, sous la présidence de Frédéric DE AZEVEDO

Date de convocation : 21 juin 2024

Nombre de Conseillers en exercice : **73**

Présents titulaires : **52**

Pouvoirs : **11**

Présents suppléants : **1**

Votants : **64**

**Présents :** Stéphane VILLARD – Natacha PETTER – Josette RIMET MEILLE (suppléante de Aimé LAMBERT) – Isabelle ORIOL – Gilbert CHAMPON – André ROUX – Dominique DORLY – Daniel BERNARD – Franck ROUSSET – Geneviève MOREAU-GLENAT – Patrice FERROUILLAT – Nicole DI MARIA – David CHARBONNEL – Raymond ROLLAND – Patrick SEYVE – Albert BUISSON – Corinne MANDIER – Philippe DESPESE – Franck DORIOU – Alex BRICHET-BILLET – Hélène REY-GIRAUD – Vincent DUMAS – Frédéric DE AZEVEDO – Michel PHILIBERT – Daniel FERLAY – Jean-Claude DARLET – Sylvain BELLE – Nathalie PANARIN – Joël O'BATON – Raymond PAYEN – Christelle LANDEFORT – Raphaël MOCELLIN – Monique VINCENT – Christian DREYER – Imen DE SMEDT – Bernard FESTIVI – Nicole NAVA – Véronique TODESCO – Alain RENAULT – Jacques LASCOUMES – Lucile VIGNON – Noëlle THAON – André ROMÉY – Yvan CREACH – Marie-Jeanne DABADIE – Dominique UNI – Jean-Philippe GORON – Philippe CHARBONNEL – Denis CHEVALLIER – Gaëtan ROUX BERNARD – Philippe ROSAIRE – Jacky SOMVEILLE – Vanessa SAVIGNY.

**Pouvoirs :** Didier CORVEY BIRON à David CHARBONNEL – William THUMY à Vincent DUMAS – Christophe DURAND à Frédéric DE AZVEDO – Patrice ISERABLE à Philippe CHARBONNEL – Lauriane ALBERTIN à Gaëtan ROUX-BERNARD – Jessica LOCATELLI à Geneviève MOREAU-GLENAT – Jean-Yves BALESTAS à Monique VINCENT – Alain FUSTIER à Marie-Jeanne DABADIE – Alain ROUSSET à Gilbert CHAMPON – Myriam SCIABBARRASI à Philippe ROSAIRE – Béatrice ROZAND à Jacky SOMVEILLE.

**Secrétaire de séance :** Franck ROUSSET

### **Objet : Urbanisme - Modification de la zone de la Plaine 2AU en 1AU au PLU de Saint Marcellin**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Marcellin a été approuvé le 9 juillet 2019, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 23 juin 2022 en conseil communautaire.

Dans le prolongement de la mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de Saint-Marcellin, l'arrêté communautaire n°2024\_AR\_42 du 07 mars 2024 engage une modification du Plan Local d'urbanisme de Saint-Marcellin afin de :

- Rendre constructible une partie du secteur de la Plaine, actuellement classé en zone 2AU, dans le cadre d'un projet urbain en plusieurs phases ;
- Annexer au rapport de présentation du PLU un cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères intitulé « guide du bien construire »

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AU dans le PLU, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### **Rappels préalables / état des lieux du gisement**

Dans le cadre du PADD de son PLU, la commune de Saint-Marcellin s'est fixé le cap d'une politique de l'habitat ambitieuse s'appuyant notamment sur un objectif de croissance de l'ordre de +0,8% par an (à l'horizon d'une douzaine d'années) pour atteindre environ 9 000 habitants, ce qui signifie la création d'environ 625 logements à l'horizon du PLU.

L'application du SCoT a nécessité d'y ajouter la prise en compte du déficit de production constaté par rapport à l'objectif initial du SCOT, entre son entrée en vigueur en 2013 et l'approbation du PLU en 2019. Ainsi, la commune a dû intégrer dans son document d'urbanisme un « rattrapage » complémentaire d'environ 125 logements, pour atteindre un objectif total de production de 750 logements environ à l'horizon d'une douzaine d'années.

Pour répondre à cet objectif, le PLU détaillait en 2019 les différents potentiels mobilisables via son application. L'examen des projets réalisés et en préparation fait apparaître les constats suivants en 2024 :

- Des actions d'appui à la rénovation de logements ont permis la remise sur le marché de logements comptabilisés dans la vacance structurelle, mais leur nombre est à ce jour difficilement quantifiable ; un objectif d'environ 100 unités était avancé.
- Les projets de renouvellement urbain - réalisés ou en préparation - représentent à ce jour environ 165 unités ;
- Les comblements de dents creuses - réalisés ou en préparation - représentent environ 180 unités ;
- Les deux projets d'extension ciblés sont bien en cours de réalisation, ou en passe de l'être, pour un total d'environ 65 logements.

A noter que la faisabilité de deux projets initialement envisagés se sera pas portée à terme :

- La friche Nowy Style (~ 50 logements potentiels) ne pourra être urbanisée en raison de problématiques récurrentes de pollution ;
- La partie ouest du secteur OAP « Vallons du Savouret » ne sera pas urbanisée en raison d'une re-priorisation politique. Ce secteur représentait un potentiel d'environ 55 unités. Il s'agit également du seul secteur restant classé en 1AU permettant le développement résidentiel sur la commune.

Pour faire aboutir les ambitions initiales du PLU, la commune doit donc permettre la production d'environ 235 nouveaux logements. Pour cela :

- La commune, qui dispose d'un potentiel en densification de son tissu urbain existant, peut envisager un potentiel mobilisable d'environ 85 logements dans des petites dents creuses. Également, l'Opération de Revitalisation du Territoire se poursuit et devrait permettre d'atteindre l'objectif initial.
- Le PLU approuvé en 2019 prévoit 4 zones à urbaniser :
  - o Les zones 1AUB et 1AUC qui ont été urbanisées et ne présentent plus de potentiel ;
  - o Deux zones à urbaniser à plus long terme : la zone 2AUC (cf. OAP Ouillères Sud) ainsi que la zone 2AUB sur le secteur de la Plaine.

### **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB**

Profitant d'une large réflexion urbaine sur les quartiers situés au sud de la gare et s'appuyant :

- D'une part sur la structuration d'un pôle de santé (implantation d'un EHPAD et évolution de la Maison de Santé Pluridisciplinaire - MSP)
- Et d'autre part sur la requalification du secteur Beausoleil, la commune de Saint-Marcellin envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone actuellement classée en 2AU sur le secteur de la Plaine ;

Le projet prévoit l'implantation d'environ 60 logements pour assurer l'accueil de nouveaux habitants et souhaite promouvoir des formes urbaines respectant les enjeux de modération de la consommation d'espace. Le terrain d'assiette représente environ 2,8 ha dédiés à l'ensemble du projet d'aménagement (EHPAD + extension de la MSP + création de logements).

A noter que le rapport de présentation du PLU précise : « La zone 2AUB recouvre un secteur situé dans la continuité du quartier de La Plaine qui présente un caractère naturel et constitue une réserve pour l'urbanisation future. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. » Les travaux ont été réalisés depuis par les services de la régie des eaux de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté.

Plus globalement, la mise en œuvre de cette opération apparaît nécessaire dans la mesure où :

- Elle s'insère dans une stratégie urbaine globale complémentaire à l'action portée sur le centre-ville, qui planifie la coordination des actions de requalification urbaine et de développement urbain,
- Elle traduit l'une des principales orientations du PADD du PLUI (débattu en conseil communautaire du 1<sup>er</sup> février 2024) visant le soutien à l'agglomération centrale.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Marcellin en date du 9 juillet 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération N° 2021\_07\_47 du Conseil communautaire du 08 juillet 2021 actant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à Saint Marcellin Vercors Isère Communauté à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021,

**Vu** la délibération communautaire en date du 23 juin 2022 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin,

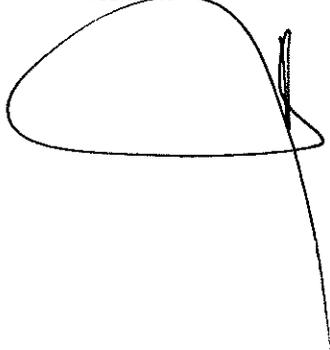
**Vu** l'arrêté communautaire n°2024\_AR\_42 du 07 mars 2024 engageant la modification de droit commun du plan local d'urbanisme de Saint-Marcellin ;

**Considérant** au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'installation dans la commune, et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée ;

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUB du secteur de la Plaine, justifiée au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.
- **AUTORISE** Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

**Frédéric DE AZEVEDO**  
Président



**Franck ROUSSET**  
Secrétaire de séance



**Le 15 avril 2025,**

Le Conseil Communautaire de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté dûment convoqué par le Président, s'est réuni en session ordinaire, à la Halle des Sports de Murinais, sous la présidence de Frédéric DE AZEVEDO

Date de convocation : **09 avril 2025**

Nombre de Conseillers en exercice : **73**

Présents titulaires : **52**

Pouvoirs : **8**

Présents suppléants : **3**

Votants : **63**

**Présents :** Didier CORVEY BIRON – Natacha PETTER – Aimé LAMBERT – Isabelle ORIOL – Gilbert CHAMPON – William THUMY – André ROUX – Dominique DORLY – Daniel BERNARD – Franck ROUSSET – Laurent DROUOT (suppléant de Geneviève MOREAU-GLENAT) – Patrice FERROUILLAT – Nicole DI MARIA – David CHARBONNEL – Raymond ROLLAND – Patrick SEYVE – Albert BUISSON – Corinne MANDIER – Philippe DESPESE – Franck DORIOL – Jean-Yves TIZOT – Lionel ARGOUD (suppléant d'Hélène REY-GIRAUD) – Arielle MOULIN LAPORTE – Vincent DUMAS – Olivier DUTEL – Frédéric DE AZEVEDO – Maryline LONGIS (suppléante de Michel PHILIBERT) – Daniel FERLAY – Jean-Claude DARLET – Didier CHENEAU – Sylvain BELLE – Raymond PAYEN – Christelle LANDEFORT – Raphaël MOCELLIN – Christian DREYER – Imen DE SMEDT – Bernard FESTIVI – Nicole NAVA – Véronique TODESCO – Alain RENAULT – Lucile VIGNON – Jacques LASCOUMES – Noëlle THAON – André ROMÉY – Yvan CREACH – Marie-Jeanne DABADIE – Dominique UNI – Jean-Philippe GORON – Alain ROUSSET – Philippe CHARBONNEL – Denis CHEVALLIER – Gaëtan ROUX BERNARD – Philippe ROSAIRE – Firmin LOPEZ – Béatrice ROZAND

**Pouvoirs :** Christophe DURAND à Patrice FERROUILLAT – Nathalie PANARIN à Sylvain BELLE – Joel O'BATON à Patrick SEYVE – Monique VINCENT à Christian DREYER jusqu'à 20h10 – Jean-Yves BALESTAS à Raphaël MOCELLIN – Christophe MOCELLIN à Marie-Jeanne DABADIE – Jacky SOMVEILLE à Philippe ROSAIRE – Pierre BLUNAT à Firmin LOPEZ

**Absents non représentés :** Stéphane VILLARD – Alex BRICHET-BILLET – Lauriane ALBERTIN – Béatrice GENIN – Emmanuel ESCOFFIER – Jean-Pierre FAURE – Frédérique MIRGALET – Micheline BLAMBERT – Alain FUSTIER – Vanessa SAVIGNY

**Secrétaire de séance :** Jean-Yves TIZOT

**Objet : Approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Saint-Marcellin**

Monsieur le Président expose au conseil communautaire les étapes de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Marcellin définies dans le code de l'urbanisme. Il rappelle les motifs qui ont conduit à sa mise en œuvre.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40, L153-41 à L153-44, R153-8 à R153-10 ;

**Vu** la délibération communautaire n°DCC2021\_07\_47 en date du 8 juillet 2021 actant le transfert effectif à Saint Marcellin Vercors Isère communauté de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme locaux » au 1er juillet 2021 et approuvant les modalités d'évolution des documents d'urbanisme communaux durant la période d'élaboration du PLU ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin approuvé le 09 juillet 2019 ;

**Vu** la convention d'opération de revitalisation de territoire signée le 20 février 2020 ;

**Vu** la modification simplifiée du PLU approuvée le 17 novembre 2022 ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées ;

**Vu** l'arrêté du président de Saint Marcellin Vercors Isère communauté n° 2024\_AR\_42 du 07 Mars 2024, prescrivant l'engagement de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Marcellin ;

**Vu** la délibération communautaire DCC 2024\_06\_93 du 27 juin 2024 justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUB du secteur de la Plaine et répondant à l'article L 153-38 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision n°2024-ARA-AC-3569 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 29 Octobre 2024 de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale après examen au cas par cas ;

**Vu** le rapport de l'enquête et les conclusions de M. le commissaire-enquêteur ;

**Considérant** que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Marcellin nécessite des modifications après enquête publique, pour tenir compte du rapport et des conclusions de M. le commissaire-enquêteur, des avis émis par les Personnes Publiques Associées et pour tenir compte d'une partie des observations du public émises lors de l'enquête publique ;

## **CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

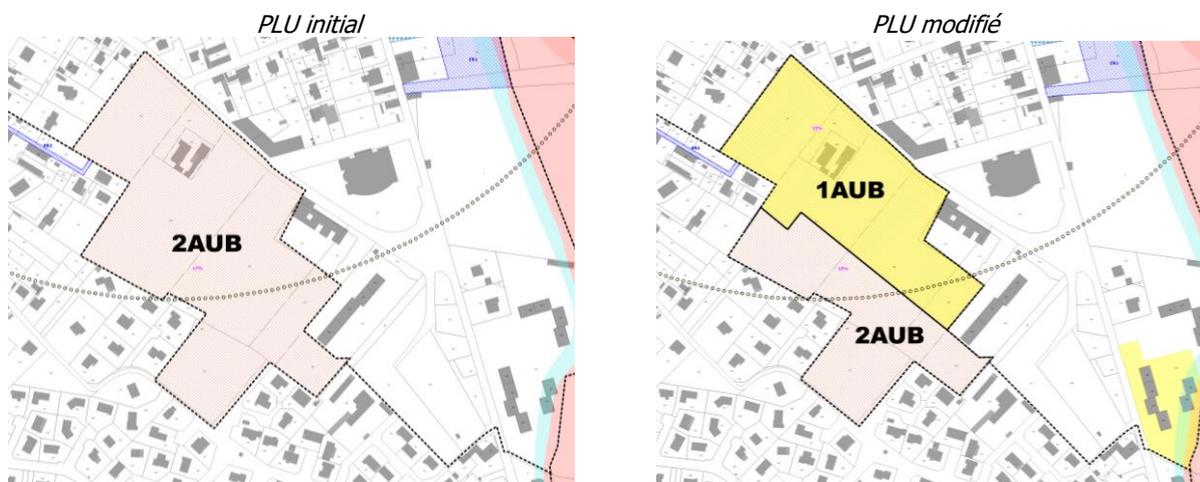
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été insérée dans la pièce N°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

En réponse aux observations formulées par M. le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées, deux corrections d'erreurs matérielles ont été réalisées dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :

- Ajout de la légende sur le schéma de l'OAP n°9. (*Celle-ci figurait néanmoins dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU*) ;
- Mise à jour de la carte précisant les échéanciers d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (*en page 64*).

## **MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

La modification du plan de zonage permet de faire figurer la phase 1 de l'opération dans une zone classée 1AUB. L'autre partie restant en zone 2AUB.



- > 2 remarques formulées au sein de l'avis des services de l'Etat ont été reprises par M. le commissaire enquêteur au sein de ses conclusions motivées. Elles ont donc généré les modifications suivantes :
  - Ajout d'un aplat jaune sur les secteurs où s'applique l'OAP n°9 : sur la zone 1AUB de la Plaine et sur le secteur Beausoleil.
  - Correction de l'affichage des pourcentages sur les secteurs où s'appliquent des objectifs de mixité sociale : au moins « 22% » sur la zone 1AUB, et au moins « 17% » sur la zone 2AUB, afin de s'harmoniser avec les règles inscrites dans le règlement écrit.

## **MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT**

### **1. Suppression de l'obligation de réalisation d'une opération d'ensemble**

Le projet étant amené à être constitué de porteurs de projets dont les temporalités sont intrinsèquement différentes (EHPAD, EPCI, aménageur, etc...), il n'est pas souhaitable de recourir à une obligation d'aménagement d'ensemble. Ainsi, chaque sous-secteur pourra voir un développement indépendant des autres, mais cela au fur et à mesure de l'avancée des équipements.

- > La mention (ci-dessous rayée) figurant dans le chapeau introductif de la zone 1AUB est donc supprimée.

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La **zone 1AUB** recouvre un secteur situé dans la continuité du centre-ville qui présente un caractère naturel et est destiné à recevoir une extension urbaine. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone 1AUB définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

Dans la zone 1AUB **un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale**, conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

~~La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.~~

Rappel : les principaux termes employés sont définis dans le lexique annexé au présent règlement écrit.

### 2. Suppression de l'obligation de réalisation au préalable des travaux d'équipements

Le classement en zone 2AU du secteur de la plaine dans le PLU en vigueur s'expliquait initialement par une desserte en équipements qui s'avérait insuffisante. Pour cela, une obligation conditionnelle de réalisation des travaux correspondants avait été inscrite dans le règlement écrit. Les travaux de renforcement de la desserte en eau ont été réalisés par le service gestionnaire, ce qui lève cette obligation et permet d'envisager une ouverture à l'urbanisation.

- > La mention (ci-dessous rayée) figurant à l'article 1.2 de la zone 1AUB est donc supprimée.

#### **Article 1AUB 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

(...)

Conditions d'urbanisation des occupations et utilisations du sol autorisées:

- le règlement de la zone 1AUB définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés,
- ~~la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

### 3. Encadrement de la possibilité de création d'un commerce de détail

Si l'intention est de permettre la création d'un commerce profitant des flux générés par le développement des activités du pôle de santé et du passage sur le parvis créé le long de l'avenue Jean Rony, il s'agit de limiter l'ampleur de ces futures activités, l'objectif étant notamment de ne pas créer de concurrence avec les autres polarités commerciales, parfois précaires économiquement en centre-ville ou en front de gare. Pour cela, la surface de vente sera limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum au total dans l'ensemble de la zone.

- > D'une part, la mention (ci-dessous rayée) figurant à l'article 1.1 de la zone 1AUB est supprimée.

#### **Article 1AUB 1.1 - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous- destinations interdits**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
  - les constructions destinées à l'exploitation forestière,
  - ~~les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail,~~
  - les constructions destinées au commerce de gros,
  - les constructions destinées au cinéma,
  - les constructions destinées à l'industrie,
- [...]

- > D'autre part, une mention (ci-dessous en bleu et soulignée) a été ajoutée à l'article 1.2 pour conditionner l'autorisation des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail à une surface de vente limitée à 150 m<sup>2</sup> au total de l'ensemble de la zone.

#### **Article 1AUB 1.2 - Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

(...)

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes:

- [les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à condition que leur surface de vente soit limitée à 150 m<sup>2</sup> au total de l'ensemble de la zone.](#)
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition que l'emprise au sol soit limitée à 50 m<sup>2</sup>,  
[...]

En réponse à l'observation formulée par M. le commissaire enquêteur dans ses conclusions motivées, reprenant une remarque de l'EP SCoT, une précision est apportée à la rédaction de cette mention de sorte que les 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol soient valables pour l'ensemble de la zone, et non plusieurs fois.

#### **4. Ajustement des règles d'implantation des constructions selon les premiers éléments du projet**

L'objectif de la modification est de permettre un retrait de 4m des constructions situées le long de l'avenue Jean Rony et éviter ainsi une trop grande proximité, non souhaitable pour le confort des futurs habitants.

- > La mention (ci-dessous en bleu et soulignée) a été ajoutée à l'article 3.3 de la zone 1AUB.

#### **Article 1AUB 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dispositions générales :

- Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement [ou en retrait de 4 mètres.](#)

Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
  - pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation différente.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

### **MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION**

2 modifications sont apportées :

- > Une actualisation du tableau des surfaces de zones afin de spécifier l'évolution des surfaces entre les zones 1AUB et 2AU.
- > La mise en annexe du « Guide du bien construire à Saint-Marcellin ».

**Considérant** que ces modifications sont minimales et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification ;

**Considérant** que l'ensemble des membres du conseil communautaire a disposé de l'intégralité des documents avant et avec la convocation ;

**Considérant** que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Marcellin tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé,

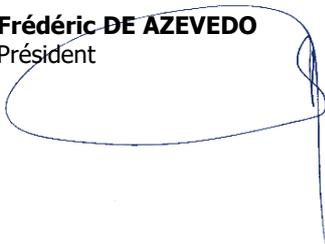
**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à 60 voix POUR et 3 ABSTENTIONS :**

- **DECIDE**, conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme, de modifier le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Marcellin soumis à l'enquête publique sur les points détaillés ci-avant,
- **DECIDE** d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU de Saint-Marcellin telle qu'elle est annexée à la présente.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI et à la Mairie de Saint-Marcellin aux jours et heures d'ouverture habituels, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

**Frédéric DE AZEVEDO**  
Président



**Jean-Yves TIZOT**  
Secrétaire de séance



Transmis au contrôle de légalité le :  
Publié le :