

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'ISERE



**COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **PRISE EN COMPTE DES DIFFERENTS AVIS**



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation  
du projet de PLU du 28 février 2018



Pierre BELLI-RIZ et partenaires  
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble  
Mél : [pbr.urbanisme@gmail.com](mailto:pbr.urbanisme@gmail.com)

## Table des matières

<b>1 - Avis et conclusions du commissaire enquêteur .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - Observations du public relatives à l'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maximin.....</b>	<b>4</b>
I- Demandes particulières de constructibilité .....	4
II – Questions sur les droits et les possibilités de réalisations sur certaines parcelles .....	16
III – Dangers et sécurité .....	20
<b>3 - Les avis, Observations et Recommandations des PPA.....</b>	<b>25</b>
CDPENAF .....	25
INAO : .....	25
Chambre d'Agriculture : .....	25
Chambre des Métiers et de l'Artisanat .....	27
Commune d'Allevard .....	27
Commune de Barreaux .....	27
DDT/RTE .....	27
Obligations du PLU .....	27
Direction Départementale des Territoires – DDT .....	29
I - Obligations du PLU.....	29
II - Remarques en opportunités destinées à faciliter l'application du PLU ....	34
DREAL.....	40
SCOT de la Région Urbaine de Grenoble.....	41
Direction territoriale du Grésivaudan .....	43

# 1 - Avis et conclusions du commissaire enquêteur

J'émetts un avis favorable sur l'ensemble du Projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maximin

Avec les recommandations suivantes :

- Prendre en compte les remarques des PPA et engager le travail sur les modifications demandées et particulièrement la question de « l'hydraulique » évoquée par le SCOT
- Evaluer avec précision le projet de reconstruction de la partie effondrée/disparue du bâtiment appartenant à M. et Mme Ceria
- En raison de la disparition de l'ER10, réétudier la sécurisation du carrefour concerné, en partenariat éventuel avec la commune de Pontcharra.

## *Prise en compte par la commune*

*L'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées a été examiné et la prise en compte est détaillée dans les différents paragraphes suivants.*

*Il en est de même pour les demandes de M. et Mme CERIA qui sont soumises à l'application de la DUP de protection de captage et à l'avis de la CDPENAF. Les principaux aspects réglementaires sont rappelés dans la prise en compte de la demande.*

*Concernant l'ER n°10, une petite partie de l'ER a été supprimée pour prendre en compte la demande (Obs 26) ce qui ne supprime pas l'objectif communal de réaliser un aménagement pour sécuriser le carrefour. Une concertation sera menée avec la commune de Pontcharra.*

## 2 - Observations du public relatives à l'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Maximin

### I- Demandes particulières de constructibilité

Obs – 1 : **Madame Varesano Micheline, née Gache**

le 20 11 2017, sur le registre

- Propriétaire des parcelles 921 et 915 au Rojons, aimerait avoir ses parcelles constructives

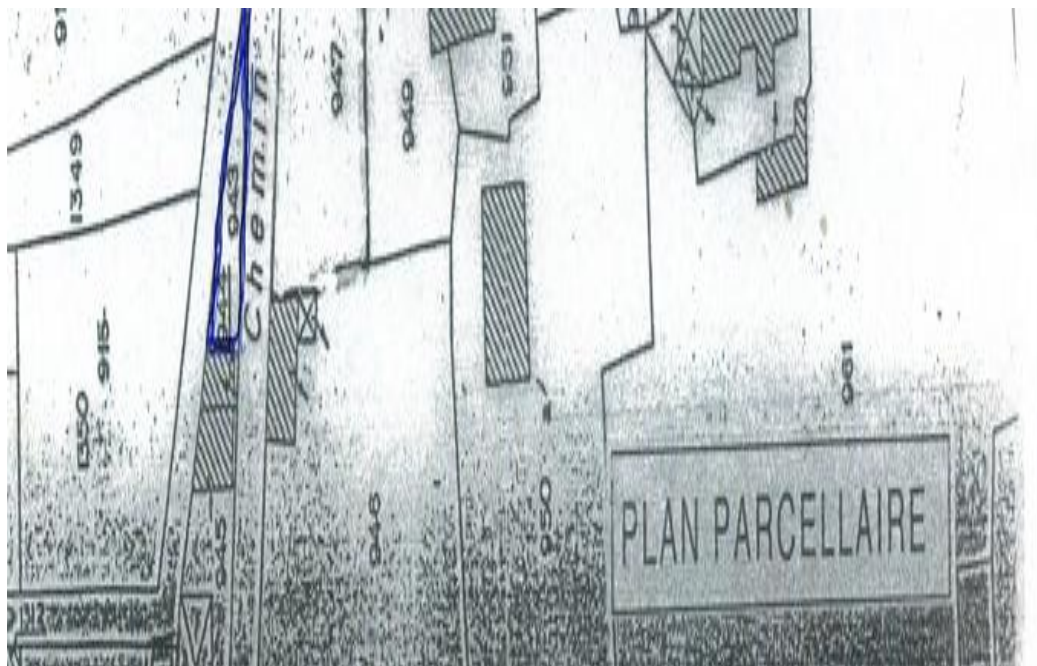
*Prise en compte par la commune*

*Ces parcelles sont situées en secteur de risques naturels forts et donc inconstructibles, plus précisément il s'agit de risques de mouvements de terrain et d'inondation.*

Obs - 2 : **Monsieur Raimondo, Les Bretonnières,** Courrier électronique

le 29 11 2017

- Impossible de venir aux dates en mairie cause travail,
- Transmet le plan marqué sur la parcelle 943
- parking aménager
- la maison en cours de réhabilitation, toiture etc ...
- Demande sur le nouveau PLU de prendre l'existence de ses deux parcelles « a ses fin »
- courrier fait a la mairie rc + ac le 7 2013



*Prise en compte par la commune*

*La commune souhaite maintenir l'ER2 pour réaliser un arrêt de transport en commun et les aménagements d'accompagnement pour des motifs de visibilité et de sécurité*

**Obs - 3 : Monsieur et Madame Arlette et Pierre Vizios**

29 11 2017 courrier électronique

- Dans le cadre du PLU de Saint Maximin , nous souhaiterions que les parcelles N° B 2728, N° B 2729 et N° B 2730 appartenant au cadastre , lieu dit le Chapela , soient classées en terrains constructibles.
- Il s'agit de terrains ayant été viabilisés lors de la réalisation en 2011 du lotissement " Les Pommiers".
- Cette parcelle de terrain se trouve dans la continuité du lotissement déjà existant.
- La motivation de notre demande s'appuie sur le fait qu'un de nos enfants , père de famille est actuellement locataire à Saint Maximin.
- Il souhaiterait y bâtir sa résidence principale et pouvoir ainsi rester résident de la commune.

Obs - 14 et 15: obs dans le registre et courrier électronique

- Message rectificatif pour demander le classement de la parcelle 2728, ex 2547, située sur la commune

*Prise en compte par la commune*

*La parcelle 2547 est incluse dans l'OAP 2*

*Cohérence de l'aménagement autour du chemin privé existant. Ce secteur est situé dans l'enveloppe de l'ancienne délimitation des espaces naturels à protéger du SCOT avant la modification demandée par l'ancienne municipalité.*

*Sur le règlement graphique :*

- *Modification de la surface de la zone AUb*
- *Modification du périmètre de l'OAP 2*

*L'Obs 36 est liée à celle-ci*

**Obs - 4 : Martine Guillon née Blanc-Coquand, Sylvie Blanc-Coquand, Eric Blanc-Coquand, Colette Ollinet née Blanc-Coquand**

30 11 2017

- Souhaitent que les parcelles B818 et B824, situées aux Ripellets deviennent constructibles : eau, tout à l'égout aux pieds des parcelles, électricité proche (des maisons existent depuis de nombreuses années dans les parcelles voisines), regroupement de l'habitat
- Courrier envoyé en mairie le 13 11 2016

*Prise en compte par la commune*

*Les parcelles B 824 et B 818 sont situées en zone agricole. La préservation de la zone agricole n'autorise pas le mitage de cette zone.*

Obs – 10 : **Monsieur Paul Perez et Madame Renée Perez, née Puieroz**

30 1 2017

31

Les Bretonnières

Propriétaires des parcelles - 269, 270, 271 : La Grande Pièce et le Mont  
- 266 et 267 : La serve

- Nos terrains ont été mis, malgré nous, en zone de captage en périmètre rapprochés et réglementés, ils ne peuvent être exploités
- Par contre nous sommes tenus de les entretenir et de payer la taxe foncière !!!
- Pour ces désagréments nous n'avons eu aucun dédommagements ni compensation
- A nouveau le projet de PLU va encore nous prendre le lot 269 en vue d'un aménagement espace public entrée de hameau !
- En échange de ces injustices nous demandons que les lots 270 et 271 situés au-dessus de la route soient classés en zone Aua ou Aub
- Du point de vue sécurité ce serait profitable et les constructions auraient un point de vue plus agréable qu'en dessous de la route, et ce serait moins coûteux

*Prise en compte par la commune*

*Maintien de l'ER 4 sur la parcelle 269 pour la réalisation d'une aire de stationnement.*

*Les parcelles 270 & 271 sont situées en zone de risque faible de l'autre côté de la voie et dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. Le SCOT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

Obs – 13 : **Monsieur Christian Vizioz**

30 11 2017

- Demande que la parcelle cadastrée 2475 en zone A agricole soit constructible en zone U
- Acceptation de lotir le Clos du Rival par Madame le Maire, Marie-Louise Spézini
- Les attentes sont faites pour le tout à l'égout pour joindre la parcelle 2475 en 2003

*Prise en compte par la commune*

*La parcelle 2475 est située dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. Le SCOT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

Obs – 16 : **Monsieur Alain Paneirio**

06 12 2017, par courrier

32 Transmet un document auparavant destiné à M. le Maire, daté du 5 mai 2017, concernant les parcelles 260 et 261, aux Rippelets



- 1) Dans un premier temps : concerne la parcelle 260 (5611 m<sup>2</sup>)  
- de passer une partie de cette parcelle d'agricole à constructible (environ 1000 à 1500 m<sup>2</sup>) située en face de la maison de la parcelle voisine 262. Ceci dans le but de pouvoir construire une maison.

Prise en compte par la commune

Cette parcelle est située dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. Le SCOT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.

Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.

Obs - 17 : **Monsieur Alain Paneirio**

06 12 2017, par courrier

- 2) Dans un deuxième temps : concerne la parcelle 261 (2289 m<sup>2</sup>)  
partie la plus plane, mais située dans le périmètre rapproché du captage de la Serve.
- de sortir du périmètre de captage rapproché cette parcelle 261 le pourquoi de cette demande :
  - cette parcelle est en limite de parcelles hors du périmètre (n° 260 et 763)
  - Ce qui paraît étrange (M. le maire vous êtes de mon avis) est que la limite inférieure du périmètre de protection suit intégralement le contour "très dentelé" de ma parcelle ?
  - que la pente naturelle du terrain est dans le sens contraire du captage de la Serve ?
  - qu'au moment de l'élaboration du périmètre aucun sondage n'a été effectué sur mon sous sol ? (Sondage mécanique)
- 2) les parcelles sont situées en bordure de la départementale Pontcharra / Allivard avec un accès existant.
- 3) les parcelles sont desservies par une ligne électrique, un transformateur est d'ailleurs implanté sur la parcelle 1224 (à l'intérieur de la parcelle 261)
- 4) le réseau d'eau refait tout récemment est en limite en bordure de la départementale
- 5) le réseau d'assainissement passe en limite inférieure de la parcelle 260.

En espérant que mon courrier retienne votre attention afin d'éviter que dans un avenir assez proche la Friche se développe aux portes du village des Rippelets. Actuellement ces 2 parcelles sont entretenues par paturage par le dernier agriculteur de la commune mais sa retraite approche et je n'ai nullement l'intention de céder ou louer ces parcelles à des semis agriculteurs ou des "marginiaux".

6) les eaux pluviales seraient acheminées au ruisseau longeant la parcelle 261 (côté Sud).

En conclusion : des parcelles pratiquement loties, mais une (la 261 de 2289 m<sup>2</sup>) se trouvant dans une zone de captage



#### Prise en compte par la commune

Ces parcelles sont situées dans le périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable, non modifiable, qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique DUP qui est annexée dans le dossier de PLU.

Cette parcelle est située dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. Le SCOT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.

Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.



Obs – 21 : **Mme Marie Claude Zanardi**

09 12 2017

- Souhaiterait savoir ce qui est possible sur ses parcelles : pensent que rien n'y est possible

*Prise en compte par la commune*

*Pas de commentaire - demande d'information satisfaite.*

Obs – 22 : **Monsieur Patrick Ceria**

09 12 2017

- Sollicite le classement de la parcelle B1353 dans la même catégorie et section B noté A dont les caractéristiques de constructibilité autorisent certains aménagements pour faire une petite extension et retrouver les proportions originelles de la maison
- Dépose un courrier et 2 plans, ci-dessous

J'ai l'honneur d'attirer votre attention, à l'occasion de l'enquête publique en vue de la révision du PLU, pour une modification marginale des prescriptions dérogatoires figurant dans l'arrêté de la DUP du 28/10.2011 concernant le captage de la Serve et la définition des périmètres de protection rapprochée dudit captage, sur la commune de St Maximin. (cf copie arrêté ci-joint annexe 1).

En effet, cet arrêté (art 7, point n° II p5 ) concerne le « périmètre de protection rapprochée » dans lequel se situe mon habitation, cadastrée sous la parcelle n° 1353, section B (cf extrait cadastral ci-joint annexe 2). Or, mon habitation est une très ancienne propriété importante, déjà cadastrée vers 1850 selon le cadastre napoléonien (extrait ci-joint annexe 3).

Le plan initial de la maison selon l'extrait cadastral de 1850 faisait apparaître une bâtisse en forme de U. L'aile Nord Est a été détruite dans les années 1900. Je souhaiterais redonner à cette demeure le caractère historique et harmonieux qu'elle possédait en réhabilitant la partie détruite d'une surface au sol de 60 m2 environ.

Or, l'arrêté préfectoral dans son article 7-II indique (alinéa 4 p 5)) que « la construction de bâtiments reste autorisée dans le secteur noté A sur le plan parcellaire (ci-joint document annexé à l'arrêté préfectoral annexe 1), sous réserve d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Sont concernées les parcelles de la section B n° 784 à 786, 789, 790, 795 à 799, 601, 802, 1872, 2376 à 2378 ». Ma parcelle cadastrée initialement n° 265 et maintenant B 1353 a été omise de la liste ci-dessus, alors que ma maison est l'une des plus anciennes bâtisses du hameau Les Rippelets.

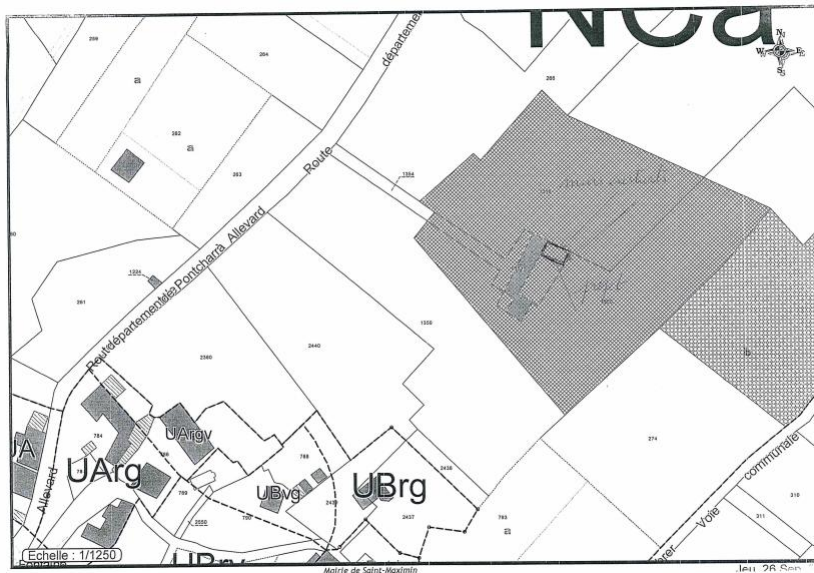
**Je sollicite le classement de la parcelle B 1353 dans la même catégorie que les précédentes, à savoir zone de protection rapprochée, secteur noté A dont les caractéristiques de constructibilité autorisent certains aménagements, d'autant plus que je suis déjà raccordé au réseau d'assainissement collectif, comme l'exige l'arrêté.. Il ne s'agit pas bien sûr de revenir au bâti existant tel que cadastré dans l'ancien cadastre, avec de nombreuses dépendances, mais, compte tenu de la diminution très importante du bâti sur cette**

parcelle au cours des années antérieures, il semble totalement justifié d'autoriser une légère extension coté Nord de la parcelle, c'est à dire une aile de bâtiment conformément au plan historique de cette maison, rappelant l'aile initiale figurant sur l'ancien cadastre, détruite au 20<sup>ème</sup> siècle.

La maison retrouverait ainsi ses formes et proportions harmonieuses initiales, en pierre de taille, parfaitement intégrée dans le paysage des belles maisons environnantes qui ont bénéficiées d'un classement moins coercitif. Je précise que l'ancienne bâtisse importante figurant sur l'ancien cadastre avec le n° 1274 a totalement disparue.

Le déséquilibre des formes de la maison actuelle, privée de son retour coté Nord, sera ainsi rectifié, sous réserve bien évidemment de l'obtention d'un permis de construire qui sera demandé auprès de l'autorité compétente.

PJ : arrêté préfectoral 2011301-0014, concernant le captage de la Serve, commune de St Maximin



*Prise en compte par la commune*

*Il s'agit d'une habitation existante située en zone agricole. Le règlement applique les règles mentionnées dans l'avis de la CDPENAF*

**Pour les extensions en zone A et N**

**Zone d'implantation** : *implantation en continuité de la construction principale,*

**Conditions de hauteur** : *la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,*

**Condition d'emprise au sol et de densité** : *augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.*

*Pour les annexes en zones A et N*

**Zone d'implantation** : *implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,*

**Conditions de hauteur** : *la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,*

**Condition d'emprise au sol et de densité** : *limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.*

*La demande concerne une construction située dans le périmètre rapproché de protection de captage de la Serve : extrait des règles applicables :*

*« A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdits :*

*1 - toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants. Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :*

- Les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau,*
- Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,*
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,*
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- Les annexes à l'habitation non comptabilisées en surface de plancher dès qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Des dispositions particulières sont applicables pour préserver la qualité de l'eau (par exemple : interdiction d'utiliser des pesticides et insecticides).*

*Se reporter au règlement pour connaître l'intégralité des règles applicables*

*Dans ce cadre où s'appliquent plusieurs prescriptions (CDPENAF et DUP de protection de captage c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.*

**Obs 24 - Mme Marie-Paule Morel**

- 09 12 2017, suite à un Courrier électronique de Monsieur Yves Morel du 05 12 2017
- Souhaite le classement en zone constructible de la parcelle cadastrée 266



- L'assainissement a été effectué et n'occasionne pas de pollution en zone de captage rapprochée
- La parcelle est viabilisée



### *Prise en compte par la commune*

*La demande concerne une parcelle située dans le périmètre rapproché de protection de captage de la Serve : extrait des règles applicables :*

*« A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdits :*

*1 - toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants. Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :*

- *Les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau,*
- *Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,*
- *La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,*
- *L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Les annexes à l'habitation non comptabilisées en surface de plancher dès qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Des dispositions particulières sont applicables pour préserver la qualité de l'eau (par exemple : interdiction d'utiliser des pesticides et insecticides).*

*Se reporter au règlement pour connaître l'intégralité des règles applicables*

*Cette parcelle est située dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. Le SCOT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

*Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.*

Obs – 29 : **M. Serge Guillon fils et Mme Henriette Guillon née Chabot**  
09 12 2017, Les Bruns

- Propriétaire de la parcelle 877/878
- Voudrait connaître les possibilités de construction sur une zone difficilement évaluable en site de risque. Le terrain actuellement constructible et viabilisé devient « douteux » par rapport au restant de la surface noté avec prescription de construction

*Prise en compte par la commune*

Sur ces parcelles, il reste de la surface constructible entre les secteurs à risque ; la distance de 3 mètres doit être respectée par rapport aux limites séparatives. Se reporter au règlement du PLU pour connaître l'intégralité des règles applicables

Obs – 30, 31 : **M. Serge Guillon fils et Mme Henriette Guillon née Chabot**  
09 12 2017 et 21 12 2017, courrier du 20 12, enregistré le 21, Les Bruns

- Un ER10 à rectifier en ER11
- L'aménagement de l'aire de stationnement réduirait la surface restant constructible : surface, acquisition ?

Suite à mon premier passage le 19<sup>er</sup> Décembre pour reconnaître les zones BT et RT ainsi que la définition ER10 noté au niveau de la parcelle 877 située aux BRUN (ci joint un plan d'implantation). - commune de St Maximin -

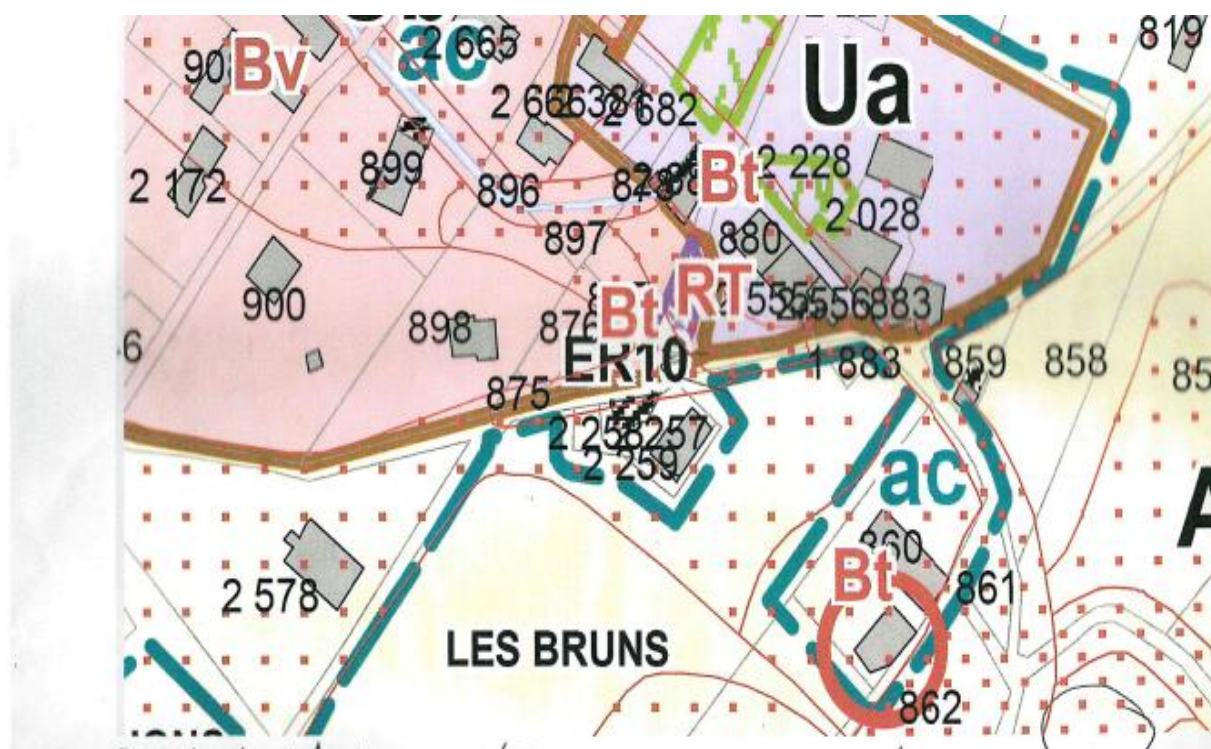
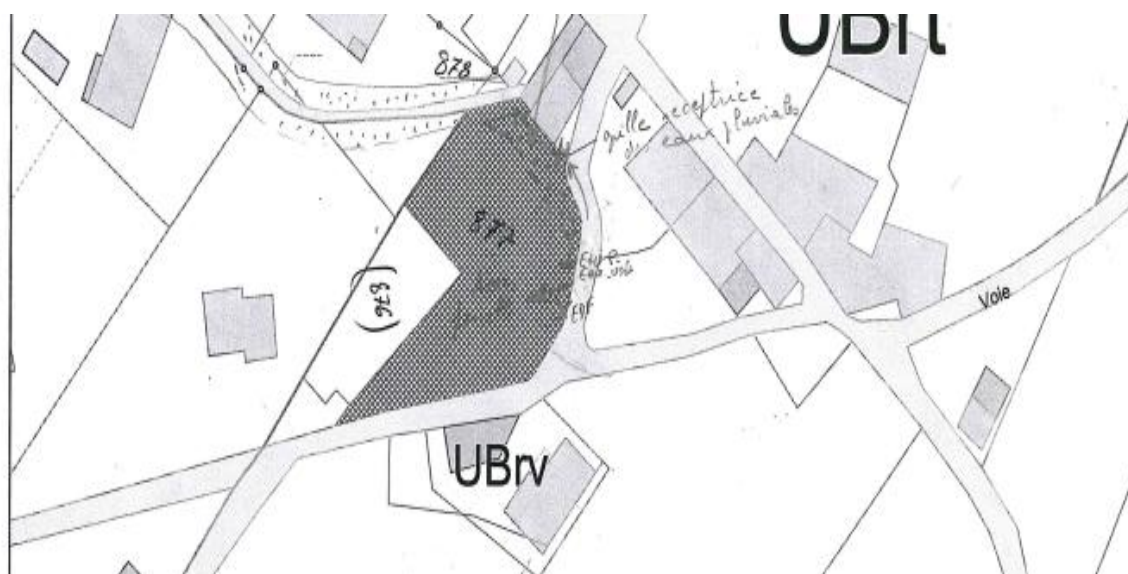
J'ai vu Monsieur le Maire qui a constaté l'erreur de codification "ER10" qui devrait être noté ER11 puisque éventuellement prévu en aménagement parking mais avec un problème de recouvrement de zone parceque située sur une zone RT donc non aménageable en stationnement.

Sachant que le terrain est une parcelle de 1010 m<sup>2</sup> viabilisé ; eau P. eau V. et EDF et que l'entrée est placée avant le virage un parking en bordure de cette zone enlaverait la parcelle -

Il semblerait que ce projet soit à supprimer.  
Quant à la zone RT ; doit elle être si importante sur un terrain au centre du village sachant que l'éventuel flux d'eau noté torrentiel suit la route et doit reprendre le niveau du bas.

Une bande de quatre à six mètres de large semblable à celle des berges du ruisseau en bordure du bâtiment et servant de passage aux débordements de la grille des eaux pluviales ne serait elle pas suffisante ?





*Prise en compte par la commune*

*L'ER est supprimé car l'aménagement de parking est interdit en secteur de risques naturels T2.*

*La numérotation des ER est modifiée sur le plan de zonage.*

Obs – 33 et 34 **Monsieur Paul Vizioz, Madame Brigitte Vizioz** (Pour Raymonde et Paul Vizioz)

09 12 2017, 18 12 2017, courrier électronique

- Propriétaires des deux parcelles 2260 (les Bruns) et 1129 (les Rojons), en zone agricole, dont une partie constructible avec prescription
- Annonce courrier électronique

*Prise en compte par la commune*

*Parcelles 2260 et 1129: Ces parcelles sont situées dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. . Le SCoT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

*Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.*

Obs – 33 :**Madame Brigitte Vizioz**

- Les Bruns, parcelle B2260, 1,85.96 ha  
Elle est située au coeur du hameau des Bruns; une partie de ce grand terrain est longée par la route qui monte au hameau du Crêt, son classement en "Zone d'activité agricole constructible avec prescription(s)" nous paraît, compte tenu des explications que nous avons eues et (semble-t-il comprises), pour le moins surprenant, illogique et pour tout dire, contraire à la politique que le PLU a l'intention de mettre en place. Qu'une partie de ce grand terrain soit réservée à un éventuel usage agricole est peut - être envisageable ( alors qu'il est déjà difficile actuellement de le pratiquer et que prochainement, il sera davantage occupé par des ronces et des taillis que par des légumes ou des arbres fruitiers); mais la parcelle dans le hameau est le plus beau terrain ( sans prétention particulière évidemment ) susceptible d'être bâti : accès facile, vis à vis sans contrainte, vue dégagée, orientation favorable .....objectivement, j'aimerais bien connaître précisément les arguments avancés par les membres qualifiés du PLU, qui ont décidé de ce classement.

*Prise en compte par la commune*

*Voir la réponse précédente.*

Obs – 34: **Madame Brigitte Vizioz** Les Rojons, parcelle B1129, 1 500 m<sup>2</sup>

- Elle est à l'entrée d'un grand terrain, réservée à "des activités agricoles " et classée dans "constructible avec prescription(s).
- Reconsidérée en terrain constructible, elle permettrait l'extension bienvenue du hameau des Rojons, puisque directement située auprès d'une maison existante ; si notre terrain était éloigné et au milieu des champs, je conviens que ce serait moins pertinent ; mais vu son emplacement, ce ne serait pas incohérent de revoir son classement avec notre point de vue.

*Prise en compte par la commune*

*Voir la réponse précédente.*

Obs – 38 : **Monsieur Olivier Denolly**

20 12 2017, et 21 12 2017 : 2 courriers électroniques

- Je suis propriétaire de la parcelle (B823) lieu dit (la serve) soit 17 ares ,
- Serait t il possible de classer ce terrain en zone constructible en sachant qu'il n'y a aucun risque au niveau de sa situation géographique ?

*Prise en compte par la commune*

*Parcelle 823: Cette parcelle est située dans les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. . Le SCoT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

*Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.*

Obs- 40 : **Madame Josette Pineli**

21 12 2017

- Les Bretonnières, parcelle 1417 : une partie est classée en zone agricole, souhaite le passage complet en zone urbanisable, environ 250m<sup>2</sup> pour une extension de 35m<sup>2</sup> de l'habitation (terrasse)

*Prise en compte par la commune*

*Augmentation de 6 m de zone Ua au NW (Parcelle 1417). Modification du plan de zonage en conséquence.*

*L'agrandissement à toute la parcelle permettrait une constructibilité bien au-delà d'une extension.*

*Avis positif du commissaire enquêteur dans les limites précisées par la commune.*

## **II – Questions sur les droits et les possibilités de réalisations sur certaines parcelles**

Obs – 5: **Monsieur Nadeau, Madame Pommereau**

30 11 2017

- Propriétaires de la parcelle 1967 située en zone As comportant une maison datant de 1984 (90m<sup>2</sup> au sol) avec un appentis pour abriter une voiture, avec toiture en tuiles, fermée sur 2 côtés en parpaing, attenant à l'habitation
- Possède également un abri de jardin en bois de 20m<sup>2</sup> en contre-bas du terrain, mesurant 3,3 x 5,6 au sol
- Souhaiteraient fermer les 2 autres côtés de l'appentis afin d'avoir un garage fermé pour notre véhicule : notre situation relève-t-elle du § « abri » ou du § « stationnement de véhicules » ?
- Pouvons-nous fermer notre appentis ?

*Prise en compte par la commune*

*Il s'agit d'une habitation existante située en zone agricole. Le règlement applique les règles mentionnées dans l'avis de la CDPENAF*

**Pour les extensions en zone A et N**

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

**Pour les annexes en zones A et N**

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Obs – 6 : **Monsieur Nadeau, Madame Pommereau**

30 11 2017

- Souhaitent construire une extension de la maison : Quelle surface supplémentaire est-elle possible ?

*Prise en compte par la commune*

*Il s'agit d'une habitation existante située en zone agricole. Le règlement applique les règles mentionnées dans l'avis de la CDPENAF*

**Pour les extensions en zone A et N**

**Zone d'implantation** : implantation en continuité de la construction principale,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.

*Pour les annexes en zones A et N*

**Zone d'implantation** : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,

**Conditions de hauteur** : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,

**Condition d'emprise au sol et de densité** : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

Obs – 7 : **Monsieur Giovani Picciocchi**

30 11 2017

- Propriétaire de la parcelle 1026 au Grand Pré
- Depuis 40 ans occupent occasionnellement le bungalow

- Cultivent un potager le WE et stockent le matériel dans le bungalow.
- Habitent Grenoble, et ne l'occupent jamais la nuit
- Quels sont les droits sur cette parcelle ?

*Prise en compte par la commune*

*Erreur il s'agit de la parcelle 1342*

*La demande concerne une parcelle située dans le périmètre rapproché de protection de captage de la Serve : extrait des règles applicables :*

*« A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée sont interdits :*

*1 - toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine ainsi que l'extension et le changement de destination des bâtiments existants. Peuvent néanmoins être autorisés sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques y compris ceux créés par les travaux :*

*- Les bâtiments liés à l'exploitation du réseau d'eau,  
- Les équipements et travaux liés au transport d'énergie électrique et aux télécommunications,*

*- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination,*

*- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*- Les annexes à l'habitation non comptabilisées en surface de plancher dès qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri ouvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Des dispositions particulières sont applicables pour préserver la qualité de l'eau (par exemple : interdiction d'utiliser des pesticides et insecticides).*

*Se reporter au règlement pour connaître l'intégralité des règles applicables*

Obs – 9 : **Lucienne et Jean-Baptiste Chauvin**

30 11 2017

- Les Bretonnières
- Peut-on planter des noyers sur la parcelle 1281 ?

*Prise en compte par la commune*

*La parcelle 1281 appartient à la commune.*

*M et Mme Chauvin évoquent probablement la parcelle 1360*

*Des dispositions particulières sont applicables pour préserver la qualité de l'eau. En revanche, après consultation de l'Agence Régionale de Santé, toutes les essences d'arbres sont autorisées. En ce qui concerne les produits phytosanitaires (pesticides, insecticides, engrais, etc..) seuls sont tolérés ceux à faible pouvoir rémanent et en l'absence de détection dans les eaux captées, lors de contrôles.*

*Se reporter au règlement de la DUP de la zone de captage du Grand Pré pour connaître l'intégralité des règles applicables. Arrêté préfectoral du 28 octobre 2011.*

Obs – 11 : **Monsieur Paul Perez et Madame Renée Perez, née Puieroz**

30 11 2017

- Les Bretonnières
- Pour rentabiliser les parcelles 266 et 267, situées en zone rapprochée et réglementée que peut-on planter ?



*Prise en compte par la commune*

*Des dispositions particulières sont applicables pour préserver la qualité de l'eau. En revanche, après consultation de l'Agence Régionale de Santé, toutes les essences d'arbres sont autorisées. En ce qui concerne les produits phytosanitaires (pesticides, insecticides, engrais, etc..) seuls sont tolérés ceux à faible pouvoir rémanent et en l'absence de détection dans les eaux captées, lors de contrôles.*

*Se reporter au règlement de la DUP de la zone de captage du Grand Pré pour connaître l'intégralité des règles applicables. Arrêté préfectoral du 28 octobre 2011.*

Obs -18 et 19 : **Monsieur Gilles Goudin**

09 2 2017 et 32

- Propriétaire des parcelles 402, 401, 370 et 371, certaines en A d'autres en N : Souhaite connaître ses droits concernant les abris pour matériel et les abeilles, existants depuis 25 ans, permettant d'entretenir la propriété

*Prise en compte par la commune*

*Il n'est pas interdit d'avoir des ruches et d'entretenir les abords.*

Obs – 20 : **Mme Ginette Marjollet Brun Gaillard**

09 12 2017

- Souhaite partager ses parcelles 1563 et 1564 en deux parties égales dans le sens est-ouest

*Prise en compte par la commune*

*En dehors de la zone de risques naturels forts, les règles applicables sont celles de la zone Ub.*

Obs – 23 : **Monsieur Maidonis**

09 12 2017

- Souhaitent vendre leur terrain sans passer par le PLU, des membres de la famille sont intéressées

*Prise en compte par la commune*

*Les terrains actuels peuvent changer de propriétaires. Les projets d'aménagement doivent rester dans les règles du PLU et être en compatibilité avec l'OAP qui nécessite un projet d'aménagement global.*

Obs – 39 : **Monsieur Robert Guillet**

21 12 2017

- Propriétaire de la parcelle 851, où un bâtiment agricole est construit, qui peut changer de destination, le secteur est viabilisé : que peut-on faire dessus

*Prise en compte par la commune*

*Le projet doit être réalisé dans l'emprise existante ; la surface de plancher limitée à 180m<sup>2</sup>. Pour connaître l'intégralité des règles applicables se reporter au règlement.*

### **III – Dangers et sécurité**

Obs – 8 : **Lucienne et Jean-Baptiste Chavin**

30 11 2017

- Les Bretonnières
- Concernant l'OAP N°4 s'interrogent sur la sécurité routière des raccordements des voies à créer donnant accès à la route actuelle traversant les Bretonnières
- Les sorties actuelles sont déjà dangereuses

*Prise en compte par la commune*

*L'aménagement contribuera à améliorer la sécurité. Vitesse réglementée.*

*L'OAP n°4 est définie suivant les indications du département pour sortie à la perpendiculaire sur la RD (mél de M. Balesme).*

Obs -12 : **Anonyme**

30 11 2017 :

- Les Bretonnières
- Tenant compte du relief du hameau, propose de revoir la zone constructible à droite de la D9 et en amont pour plus de confort d'accès et de raccordement aux réseaux, peut-être au détriment des constructions en aval, mais aussi pour plus de sécurité

*Prise en compte par la commune*

*La délimitation de la zone urbanisable aux Bretonnières prend en compte les limites des espaces naturels et agricoles à préserver du SCOT. . Le SCoT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

*Par ailleurs la Loi montagne n'autorise pas l'urbanisation en discontinuité avec les hameaux existants. Une parcelle, un chemin, une voie suffisent à délimiter un nouveau compartiment géographique.*

Obs – 25 : **M. et Mme Richard Fontange**

09 12 2017

- Parcelles 1587- 1588
- Conteste le classement RT des parcelles sauf la boucle le long du torrent qui peut faire 'objet d'une réserve sécuritaire également .... ? de part et d'autre du torrent.
- La maison a plus de 200 ans et n'a pas subi de dégât relatif à des crues torrentielles
- Aucun recensement de dégât sur IRMA sur la commune.

*Prise en compte par la commune*

*La commune applique la carte des aléas. Pas de révision de la zone RT de la carte des aléas sans élément contradictoire apporté par une contre expertise.*

Obs – 26 : **M. et Mme Richard Fontange**

09 12 2017

- L'emprise ER10 d'aménagement pour voirie est située sur l'entrée de la propriété et coupe l'accès au terrain. Compte tenu de l'emprise de l'autre côté de la route, en cas de terrassement de l'angle là, il y aura un risque de glissement de terrain

*Prise en compte par la commune*

*Retrait de l'ER sur la parcelle 1588. Le tracé de l'ER indique l'intention de réaliser un aménagement public. Seul un projet le délimitera précisément l'aménagement. L'aménagement public destiné à améliorer la circulation à cette intersection n'est contradictoire avec la protection contre les risques naturels.*

## **IV : Questions diverses**

Obs – 27 : **M. Jacquin**, Les Bruns, OAP 3

09 12 2017

- Si acquisition de la parcelle 2298, gardera-t-on l'autonomie de décision de construction sur cette parcelle, sans avoir l'obligation de se grouper avec la 816 ?

*Prise en compte par la commune*

*Le projet d'aménagement global est destiné à respecter les objectifs de croissance du nombre de logement et sa cohérence avec les objectifs du PADD. Le SCoT autorise la consommation d'un gisement foncier que la commune se doit d'optimiser. L'OAP n° 3 doit être respectée.*

*Le SCoT est un document supra communal avec lequel le PLU doit être en compatibilité.*

Obs – 28 : **M. Jacquin**, Les Bruns, OAP 3

09 12 2017

- Si groupement 2298+816, mentionner 5 logements « maximum » pour conserver l'aspect rural du hameau (maison autour des parcelles d'environ 1000m<sup>2</sup>)
- 

Prise en compte par la commune

*Le projet d'aménagement global est destiné à respecter les objectifs de croissance du nombre de logement et sa cohérence avec les objectifs du PADD. Le SCoT autorise la consommation d'un gisement foncier que la commune se doit d'optimiser. L'OAP n° 3 doit être respectée.*

Obs – 35 : **M. Thomas Achard et Mme Céline Duvillard**

09 12 2017, les Rojons

- Propriétaires des parcelles B902 et B2579
- Ont eu leur cave inondée en 2015, attendent un heureux événement, souhaiteraient discuter d'une solution à trouver ensemble, dans la cordialité, pour éviter une nouvelle inondation

Prise en compte par la commune

*Aléas de ruissellement de versant de niveau 1 indiqué sur le secteur, la commune est favorable à une rencontre avec les riverains pour examiner la situation.*

Obs – 36 : **Madame Anne Vizioz**

20 12 2017, courrier électronique concernant l'OAP 2, Le Chapela et notamment la parcelle B2731, - anciennement 2546.

- Au bout de la voirie principale du lotissement "Les Pommiers", un droit de passage a été tout récemment créé -mentionné en orange hachuré sur le plan ci-joint - et empiète d'environ 100 m<sup>2</sup> sur le périmètre de l'OAP.
- On peut penser que cet accès d'une largeur de 4,5 mètres fera office de voirie principale, pour accéder aux parcelles 2728 et 2730 qui appartiennent aujourd'hui à Nathan Vizioz ainsi qu'aux autres parcelles de terrains situées à l'arrière.
- Aussi, nous souhaiterions que ce chemin soit sorti des m<sup>2</sup> classés constructibles et que cette superficie de 100m<sup>2</sup> soit reportée le long du côté Nord-Est du périmètre, afin de préserver la surface initialement prévue de l'OAP (3727m<sup>2</sup>).

- 

*La parcelle 2547 sera incluse dans l'OAP 2 – cohérence de l'aménagement autour du chemin privé existant. Pas d'autre extension de parcelle.*

Nous souhaiterions, dans la mesure de vos possibilités, une augmentation d'environ 110 m<sup>2</sup> par rapport à la surface initiale car dans le cadre de la réalisation d'un lotissement de 5 lots, il faut prévoir des stationnements -une place de 12,5m<sup>2</sup> par lot, soit 62,5 m<sup>2</sup> et un trottoir d'une longueur de 30 mètres, soit 45 m<sup>2</sup>.

Voir les réponses aux Obs n° 14, 15 et 36 précédemment.

- Demande une révision de la zone RT au Bruns et une zone ER11 à définir pour ne pas enclaver la parcelle

*L'ER 11 est supprimé (voir réponse Obs n° 30 et 31 précédemment).*



Obs – 39 : **Monsieur Gilles Fouillet**

21 12 2017 : Hameau central de Repidon

Compte tenu que : Nous sommes dans le hameau principal,  
- que la zone UA proposée est relativement réduite  
- que les parcelles mitoyennes juste en amont de la  
mairie et l'école reste en zone A;  
- Et surtout que la conduite EDF interdit toutes  
constructions sur plus de 5000 m<sup>2</sup>  
Je propose une zone UA qui enjamberait cette conduite  
EDF et allant de la route du centre aéré à la D9, comme  
je l'ai indiqué sur le plan G. "

*Prise en compte par la commune*

*Le classement en zone UA s'applique aux zones bâties anciennes fortement  
densifiées et ne correspond pas aux caractéristiques du lotissement.*

### 3 - Les avis, Observations et Recommandations des PPA

#### CDPENAF

Avis favorable avec réserves

- Les règles instaurées dans le règlement pour les extensions en zone A et N doivent être précisées :
  - zone d'implantation : implantation en continuité de la construction principale,
  - conditions de hauteur : la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,
  - conditions d'emprise au sol et de densité : augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

*Prise en compte par la commune*

*Les décisions de la CDPENAF sont reprises dans le règlement des zones A et N*

- Les règles instaurées dans le règlement pour les annexes en zone A et N doivent être précisées :
  - zone d'implantation : implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,
  - conditions de hauteur : la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,
  - conditions d'emprise au sol et de densité : limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

*Prise en compte par la commune*

*Les décisions de la CDPENAF sont reprises dans le règlement des zones A et N*

#### INAO :

- Avis favorable dans la mesure où le PLU n'a pas d'incidence directe sur les AOP/IGP concernés

#### Chambre d'Agriculture :

- Avis favorable avec précisions demandées
- Le développement prévu de la tache urbaine semble cohérent
- Règlement article 1.2

rappel, les bâtiments et installations agrotouristiques ne peuvent pas être accueillis en zone A stricte, ces derniers devront s'implanter au sein de STECAL ou bien au sein de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (et identifiés comme tel), dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### *Prise en compte par la commune*

Article L311-1 du code rural et de la pêche maritime Modifié par [LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 3](#)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole

NOR: AGRF0301070D

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2003/7/24/AGRF0301070D/jo/texte> Alias: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2003/7/24/2003-685/jo/texte>

Le Premier ministre, Sur le rapport du ministre de l'agriculture, de l'alimentation, de la pêche et des affaires rurales, Vu le code de la sécurité sociale ; Vu le code rural, notamment l'article L. 722-1, modifié par l'article 28 de la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 ; Vu l'avis du comité interministériel de coordination en matière de sécurité sociale, Décrète :

#### Article 1

I. - 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.

2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

Dans le règlement est supprimé :

« Les activités agricoles d'agrotourisme dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial » formulation qui est précisée dans l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime et dans le décret rappelé ci-dessus.

- Règlement article 2.2

Le règlement prévoit que « les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées inférieures à 50 % sont interdites (sauf pour les annexes) ». Nous vous proposons de ne pas mettre de prescriptions de pente pour les bâtiments agricoles. Outre l'incidence économique évidente (coûts de charpente limités pour des bâtiments plus larges au sol), une pente de toiture moins importante permet de répondre aux exigences de volumes des bâtiments agricoles tout en respectant la hauteur maximale.

*Prise en compte par la commune*

*Les bâtiments d'exploitations en zone agricole ne sont plus concernés par cette règle. Dans les règles communes, le règlement des toitures est modifié en conséquence.*

## **Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

- Avis favorable

Nous sommes également à votre disposition pour vous apporter des éléments d'expertise nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises artisanales de votre commune au-delà des outils urbanistiques et réglementaires. En effet, d'autres leviers sont à votre disposition pour recréer une dynamique commerciale avec d'éventuels travaux d'embellissement mais également la professionnalisation des entreprises artisanales.

*Prise en compte par la commune*

*La commune s'appuiera sur l'expertise de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en cas de besoins.*

## **Commune d'Allevard**

- Avis favorable

## **Commune de Barraux**

- Avis favorable

## **DDT/RTE**

### **Obligations du PLU**

- Demande à être consulté pour toute autorisation d'urbanisme afin de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages de RTE

- Rappelle que sur ce territoire sont implantés des ouvrages sur le réseau public de transport d'électricité
  - Ligne aérienne 400kV Le Cheylas – Grande Ile 1
  - Ligne aérienne 225kV Froges - -Grande Ile – Les Merciers 1
 Carte du tracé des lignes jointe
- Formule quelques demandes pour rendre compatible l'existence de ces ouvrages publics et le document d'urbanisme du PLU :
  - ✓ Report des servitudes 14 / Plan  
Les ouvrages électriques cités sont bien représentés
  - ✓ La liste des servitudes :  
La demande d'indication du nom des ouvrages dans la liste existante a bien été prise en compte
  - ✓ Demande de retirer de la liste la mention de la ligne 63kV Pontcharra – La Grande Ile, celle-ci ne passant pas la commune de St Maximin
  - ✓ Corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU

*Prise en compte par la commune*

*Cette demande est prise en compte et la mention ligne 63 KV Pontcharra – Grande Ile est rayée dans l'annexe 4f \_ Servitude d'utilité publique.*

- Le règlement :
  - ✓ Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Demande d'insérer la phrase :
  - ✓ Articles 1.2 des zones A et N : insérer la phrase suivante

*« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

- ✓ Article 2.1 des zones A et N : hauteur des constructions  
Insérer la phrase suivante

*« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*



*Prise en compte par la commune*

*Est ajouté aux articles **A 1.1 et N 1.1** sont autorisées :*

*(...) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il s'agit là d'une reprise de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.*

*Dans les règles communes l'article 1.2 est modifié comme suit :*

**Equipements d'intérêt collectif et services publics**

*Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et des services publics, l'emprise au sol, l'implantation des constructions sur une même parcelle, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions ne sont pas réglementés.*

## **Direction Départementale des Territoires – DDT**

- Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations « Obligations du PLU », notamment en ce qui concerne les justifications et compléments à apporter
- Invite à effectuer les modifications préconisées dans la partie « Remarques en opportunité, recommandations destinées à faciliter l'application du PLU afin de faciliter la lecture et l'application du document d'urbanisme

## **I - Obligations du PLU**

### **1- A Compatibilité avec le SCOT de la Région de Grenoble**

- En terme de croissance démographique et des besoins de logements : justifier précisément le scénario de croissance retenu en fonction des dernières tendances démographiques observées, l'analyse figurant p. 122 du rapport de présentation est trop superficielle

*Prise en compte par la commune*

*Dans le rapport de présentation, Partie B Justifications 2 NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT 2.1 Gérer une augmentation modérée de la population*

*2.1.1 Maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité pour assurer la croissance démographique :*

*des éléments complémentaires sont apportés ainsi que des graphiques montrant les tendances (évolution au fil de l'eau en fonction des périodes de références) suivant des croissances faibles, moyennes et fortes. Ces scénarios sont cohérents par rapport aux objectifs définis dans le PADD.*

*Dans le 5.4 Les effets attendus du projet sur la réduction de la consommation d'espace et la maîtrise de l'étalement des constructions est inséré :*

*Le tableau de données des surfaces de tâche urbaine consommée par logement qui passe de 2629 m<sup>2</sup> de 2005-2017, et 427 m<sup>2</sup> pour 2017-2029. Ces projections montrent une diminution par 6 de la surface consommée par nouveau logement.*

- En terme de densification et de mutation  
Pas de demande particulière

## **1 – B Compatibilité avec le PLH**

- Le projet de PLU est compatible avec le PLH

## **1 - C Consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers**

- La modération quantitative de la consommation foncière doit apparaître plus clairement, tant au niveau du PADD que dans le rapport de présentation en ce qui concerne les justifications qui seront détaillées en corrélation avec le nombre de logement à créer
- La consommation foncière totale en zones AUa et AUb reste compatible avec les objectifs du SCOT mais est modérément ambitieuse

*Prise en compte par la commune*

*Des approfondissements sont apportés dans le rapport de présentation (voir le paragraphe précédent) et dans le PADD pour préciser les périodes exactes de comparaison de la consommation d'espace et les mettre en rapport avec le nombre de logement réalisés sur ces périodes.*

*Concernant la mesure de la tache urbaine à l'horizon 2029 il s'agit de projections qui ne seront vérifiables qu'a posteriori. Les objectifs de modération sont avant tout fiables et basés sur la cohérence générale du projet. Ils pourront se révéler a posteriori importants à très importants comme le présente le tableau de données des surfaces de tâche urbaine consommée par logement qui passe de 2629 m<sup>2</sup> de 2005-2017, et 427 m<sup>2</sup> pour 2017-2029. Ces projections montrent une diminution par 6 de la surface consommée par nouveau logement.*

## **1 – D Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles** **Demande d'effectuer toutes les modifications détaillées ci-dessous**

- Justification du zonage  
La distinction entre les sous-secteurs As et Ns n'est pas pertinente, les définitions sont quasiment identiques et les spécificités du secteur As ne correspondent pas à la zone agricole  
Des justifications complémentaires doivent être apportées, voire des modifications dans la définition des sous-secteurs et du zonage (ex déclassification de certains sous secteurs As en Ns)

*Prise en compte par la commune*

*La distinction des sous-zones As de Ns est établie à partir des observations de terrain et d'après les photos aériennes.*

*Prise en compte des espaces cultivés et boisés pour distinguer Les sous-zones As et Ns correspondent à la ZNIEFF de type 1 qui est définie comme un espace à forte valeur ajoutée en matière environnementale.*

*La légende des sous-zones As et Ns est modifiée pour supprimer «zone humide» dans la mesure où il existe une sous-zone spécifique « Nzh »*

*Suppression du sous-zonage Aa qui est reclassé en A afin de simplifier le règlement graphique et dans la mesure où il n'y a que de très faible probabilité qu'une nouvelle exploitation s'implante dans cet espace.*

*La légende Aa est supprimée sur le règlement graphique.*

*Le règlement des sous-zones As et Ns est modifié et précise que seuls sont autorisés Les aménagements et constructions nécessaires à :*

- 1. l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc.) ;*
- 2. aux activités d'observation du milieu naturel ;*
- 3. les abris pour animaux.*

*Par ailleurs le corridor écologique indiqué par le SCOT (dans sa transcription de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire) est ajouté sous la forme d'une sous zone As.*

- **Constructibilité en zone A et N**

Compléter ou modifier le règlement concernant les extensions et les annexes d'habitation existants en zone A ou N sous certaines conditions :

- ✓ pour les extensions et les annexes : préciser la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité, sans compromettre l'activité agricole
- ✓ pour les extensions : préciser que celles-ci doivent être réalisées en continuité avec le bâtiment principal
  - l'emprise au sol : pourcentage autorisé, maximum 30 %, avec limite de 200m<sup>2</sup> au total
- ✓ pour les annexes :  
L'implantation doit être réduite à 20m du bâtiment principale  
Conditions d'emprise au sol : 30 %  
Pour les piscines : superficie réduite à 40 m<sup>2</sup>

*Prise en compte par la commune*

*Les dispositions de la CDPENAF sont reprises dans le règlement des zones A et N comme suit :*

**Dispositions particulières relatives aux habitations existantes**

*A condition de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière*

**Pour les extensions**

**Zone d'implantation :** *implantation en continuité de la construction principale,*

**Conditions de hauteur :** *la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra pas dépasser 7 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant,*

**Condition d'emprise au sol et de densité :** *augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total.*

**Pour les annexes en zones A et N**

**Zone d'implantation :** *implantation à moins de 20 m du bâtiment principal,*

**Conditions de hauteur :** la hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m à l'égout de toiture ou au niveau supérieur de l'acrotère,  
**Condition d'emprise au sol et de densité :** limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine). La superficie du bassin de la piscine sera limitée à 40 m<sup>2</sup>.

- ✓ Les changements de destination  
Préciser le règlement écrit concernant les 4 bâtiments en zone agricole concernés qui ne doivent pas compromettre les activités agricoles et ni la qualité paysagère du site

*Prise en compte par la commune*

*Cette remarque sera reprise dans la partie règles communes. Pour changements de destinations autorisés (constructions identifiées sur le règlement graphique) :  
Est ajouté : « Ils ne doivent pas compromettre les activités agricoles et ni la qualité paysagère du site. »*

## **1 – E Protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine**

- Les limites du périmètre de protection éloigné des captages de La Combe et du Rossan ne sont pas correctement délimitées : se référer aux DUP.  
Les limites à l'Est et au Nord doivent suivre le parcellaire

*Prise en compte par la commune*

*Les limites du périmètre de protection éloigné des captages de la Combe et du Rossan sont modifiées.*

- Les limites du périmètre de protection éloigné des captages « Serve », « Crêts » et « Grand Pré » ne sont pas correctement reportés et doivent être rectifiées au Nord

*Prise en compte par la commune*

*Les limites du périmètre de protection éloigné des captages « Serve », « Crêts » et « Grand Pré » sont modifiées.*

## **1 – F Assainissement**

- Recommandation vive de privilégier le raccordement de l'opération OAP N°3 au réseau public de collecte des eaux usées et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à ce raccordement, sauf réelle impossibilité technique

*Prise en compte par la commune*

*Les réseaux sont existants en bordure de voirie et donc entraîne l'obligation de s'y raccorder.*

## **1 – G Déplacements**

- L'analyse de l'annexe du diagnostic, p.98, est trop superficielle, un complément doit être apporté

Prise en compte par la commune

Un complément est ajouté dans l'annexe du diagnostic comme suit :

#### 7.3.4 Synthèse en matière de déplacement

##### **Diagnostic**

La commune de Saint-Maximin est sous l'influence directe d'un pôle important qu'est Pontcharra.

La gare de Pontcharra apparaît comme la principale gare du territoire, à la fois en termes d'offre (34 trains par jour et par sens) et de fréquentation (environ 1 100 montées + descentes par jour en 2008 et 1 300 en 2011). Elle offre une liaison performante vers Grenoble (30 minutes de trajet pour les missions rapides, 40 minutes pour les liaisons périurbaines, un train toutes les 30 minutes en période de pointe) et Chambéry.

L'autoroute A41 constitue la véritable dorsale de la vallée et la première infrastructure du territoire en termes de trafics : le nombre de véhicules qui l'empruntent quotidiennement croît régulièrement de Pontcharra vers Grenoble, pour passer d'environ 24 000 à plus de 85 000 véhicules par jour.

Le transport de marchandises, deuxième plus gros émetteur de gaz à effet de serre du Grésivaudan.<sup>1</sup>

Il n'a pas d'itinéraire piéton spécifique entre les zones urbanisées de la commune. Il n'y a pas de piste cyclable. Les ménages de Saint-Maximin qui possèdent au moins une voiture sont 93,9% et 62,1 % ont 2 voitures. Ces chiffres sont en augmentation par rapport à 2009.

La part des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi qui utilisent la voiture pour se rendre au travail est de 84, 6% en 2014 (source INSEE)°.

##### **Les enjeux**

Compte tenu de l'importance de la possession et de l'utilisation de la voiture dans le Grésivaudan, il apparaît tout à fait opportun de ne pas la stigmatiser mais d'essayer de faire évoluer le rapport que les usagers peuvent entretenir avec ce moyen de transport, en cherchant notamment à optimiser son remplissage et son utilisation dans un contexte global de promotion d'une mobilité plus durable. Dans cette optique, il apparaît donc judicieux que la commune et la communauté de communes Le Grésivaudan travaillent à la promotion du covoiturage et de l'autopartage.

Le développement doit chercher à favoriser le renouvellement urbain et limiter le développement linéaire.

Est ajouté également une analyse des capacités de stationnement sur le site d'Avalon et aux abords du centre de loisir.

## **1 – H Biodiversité**

- Le corridor biologique entre les hameaux Repidon et les Rojons doit être maintenu par la création d'un couloir classé en N, As ou Ns

Prise en compte par la commune

Le corridor écologique indiqué par le SCOT (dans sa transcription de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire) est ajouté sous la forme d'une sous zone As.

---

<sup>1</sup> PDU du Grésivaudan - Prédiagnostic et méthodologie adaptée



## II - Remarques en opportunités destinées à faciliter l'application du PLU

### II-A Rapport de présentation

Sur la forme, pour une meilleure lisibilité, il est préférable que le sommaire détaillé qui figure à la fin du document vienne remplacer celui qui figure en pages 3 et 4 du rapport de présentation.

*Prise en compte par la commune*

*La table des matières est transposée en sommaire.*

Le rapport de présentation (page 21 ) identifie à l'aide d'une carte les « anciennes constructions potentiellement réhabilitables » sans toutefois afficher un inventaire du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Par exemple, le rempart d'Avallon n'est pas repéré en tant qu'élément du patrimoine. Dans l'annexe 1-1 du diagnostic, les éléments du patrimoine identifiés dans l'analyse paysagère par hameaux, n'ont pas de traduction graphique sur le plan de zonage réglementaire.

La thématique patrimoniale n'est pas traitée de manière totalement aboutie.

**Des compléments devront être apportés sur ce volet.**

*Prise en compte par la commune*

*Le rempart est indiqué dans l'OAP Patrimoniale, qui circonscrit de manière précise une zone sur Avalon pour laquelle il y a un patrimoine d'intérêt historique.*

*Dans l'annexe 1.2 Site d'Avalon est inséré un nouveau chapitre « Le Bourg fortifié d'Avalon » pour compléter la connaissance du site.*

*Est ajouté dans le règlement de la zone Up 2.3*

#### **« Remparts et murs d'enceinte d'Avalon »**

*Les anciens remparts et murs d'enceinte d'Avalon seront conservés, restaurés et mis en valeur suivant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. Ils devront être reconstitués en cas de sinistre ou de désordre structurel. Tous les travaux à proximité immédiate des anciennes fortifications devront se faire en tenant compte de l'éventuelle présence de vestiges. »*

*Seuls les éléments significatifs sont identifiés. Les autres éléments qui sont des vestiges sporadiques sans intérêt culturel particulier ne sont pas identifiés. Les éléments du patrimoine banal ont été pris en compte dans le cadre de la cohérence du projet communal. La commune cherche à privilégier la compatibilité plutôt que la conformité.*

### II-B Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

**L'orientation n°22 concernant la consommation d'espace est à reformuler (voir aussi remarque du § I C).**

*Prise en compte par la commune*

*L'orientation °22 est modifiée comme suit :*

*(...) La commune souhaite limiter l'augmentation de la tache urbaine à environ 4 hectares, pour la période 2017-2029 ce qui représente une diminution d'environ 50% pour les 12 prochaines années par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période 2005-2017. La tache urbaine moyenne consommée par chaque nouveau logement devrait se situer autour des 450 m<sup>2</sup> contre plus de 2600 m<sup>2</sup> sur la période 2005-2017.*

## **II-C Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

**L'intitulé du document « orientations d'aménagement » doit être complété avec les termes : « et de programmation ».**

*Prise en compte par la commune*

*L'intitulé est complété avec la mention « et de programmation »*

### **L'OAP patrimoniale du site d'Avalon**

En l'absence de prescriptions traduites dans le règlement à l'aide d'outils prévus par le code de l'urbanisme (règles de distance, emplacement réservé, EBC, document graphique du règlement, etc.), l'OAP patrimoniale du site d'Avalon ne sera opposable qu'au travers d'une relation de simple compatibilité et non de stricte conformité.

Pour une meilleure prise en compte de cette OAP patrimoniale au titre de la compatibilité, il convient de mieux préciser les dispositions permettant de préserver et de mettre en valeur le site d'Avalon :

- Aménagement d'une aire de stationnement pour les camping car dans le périmètre de l'OAP, création d'un amphithéâtre en contre-bas de la tour, projets qui ne doivent pas aller à l'encontre des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine, des paysages et des espaces naturels de l'OAP
- Identifier le tracé de l'ancien rempart
- Classer les espaces limitrophes en zone inconstructibles afin d'éviter les extensions de bâti

*Prise en compte par la commune*

*La commune cherche à privilégier la compatibilité plutôt que la conformité.*

*L'amphithéâtre consiste en un aménagement de surface.*

*L'aménagement de l'aire pour les camping-cars consiste en la mise en place d'une borne multi-services. Ces dispositions ne sont destinées qu'à faciliter le développement touristique qui contribuera à la mise valeur du patrimoine d'Avalon. Les espaces inconstructibles en bordure du rempart sont en zone A et N.*

- La création d'un carrefour giratoire au niveau du lieu-dit « La Pruras » apparaît disproportionné et inadapté au caractère paysager du site

*Prise en compte par la commune*

*Il ne s'agit pas d'un giratoire mais d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour existant. La matérialisation de l'emplacement réservé indique l'intention de l'aménagement. Seul le projet délimitera de façon précise les emprises qui seront réellement mobilisées.*

## **L'OAP les Bretonnières Sud**

- L'allée d'arbres existante n'a pas été prise en compte

*Prise en compte par la commune*

*Il n'existe pas d'allée d'arbre dans le périmètre de l'OAP.*

## **Les OAP sectorielles**

Certaines orientations générales pourraient faire l'objet d'une traduction réglementaire. Par exemple, dans l'OAP du «Vieux St-Maximin», la simple mention dans l'OAP d'un espace vert n'aura pas d'effet opposable en conformité sans la mise en place au niveau du règlement d'un espace boisé classé ou d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, dans cette même OAP, le document affiche un recul d'implantation des constructions d'environ 4 m vis-à-vis des limites séparatives de l'OAP. Cette règle n'est pas traduite dans le règlement.

*Prise en compte par la commune*

*Dans les OAP 1, 2, 3 (zone AUb), l'indication concernant le recul d'implantation est modifiée car elle n'est pas cohérente avec le règlement. Seul le règlement de la zone AUb concernant les limites séparatives s'appliquera.*

*Cette indication est modifiée comme suit :*

*Un recul d'implantation des constructions est à respecter vis-à-vis des limites séparatives de l'OAP.*

*Dans les OAP 4 et 5 (zone AUa), l'indication concernant le recul d'implantation est modifiée Cette indication est modifiée comme suit :*

*Un recul d'implantation des constructions d'environ 3 m est à respecter vis-à-vis des limites séparatives de l'OAP.*

*Seul le règlement de la zone AUa concernant les limites séparatives 2<sup>ème</sup> alinéa s'appliquera.*

## **II-D Règlement graphique**

- Préciser la notion « espaces de jardins à protéger », et la justifier dans le rapport de présentation
- Les intitulés des sous-secteurs de la zone agricole sont à revoir
- Légende du plan de zonage : harmoniser les dénominations (sous-secteurs et sous zones), utiliser uniquement « sous-secteurs »

*Prise en compte par la commune*

*La notion de jardin à protéger est justifiée dans le rapport de présentation. Est ajouté :*

*6.9 Terrains ou non bâti en zone urbaine à protéger au titre de l'article L151-23 al.2.*

*Les zones urbaine Ua, Ub, Up comprennent des terrains cultivés ou non bâti à protéger au titre de l'article L151-23 al.2. Il s'agit d'espaces de jardin qui participe à l'aération du tissu urbain villageois. Ils sont encore aujourd'hui cultivés et constituent des espaces de proximité pour les habitations dans les hameaux. Ils contribuent à l'ensoleillement des habitations. Compte tenu de l'orientation des différents hameaux, la constructibilité de ces parcelles entraînerait la constitution de masques visuels sur les parcelles adjacentes situées plus au nord.*

*La nomenclature des sous-zones est harmonisée (la sous-zone Aa est supprimée). La notion de secteur est réservée aux prescriptions qui se superposent aux zones et sous-zones.*

*La légende du plan de zonage est modifiée concernant la notion « espaces de jardins à protéger ». Elle est remplacée par « Terrain cultivé à protéger en zone urbaine »*

## **II-E Règlement écrit**

Le règlement devra préciser en introduction un principe général d'opposabilité des illustrations et croquis. Dans le cas contraire ils conserveront une valeur illustrative

*Je rappelle, également, que le règlement doit comprendre uniquement des règles opposables. Les rappels, recommandations ou autres conseils, comme par exemple en page 45 du règlement la disposition qui précise que « l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée » doit figurer dans le rapport de présentation.*

*En application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, un lexique national de l'urbanisme a été publié le 27 juin 2017 (fiche technique n°13 du MCT). Il convient de se référer en priorité aux définitions des principaux termes utilisés. Pour autant, les auteurs du PLU conservent la possibilité d'adapter ces définitions au contexte local sans toutefois en changer le sens.*

**En conséquence, le glossaire du règlement sera modifié.**

ε

*Prise en compte par la commune*

*Il est précisé dans le règlement que les croquis sont illustratifs et que seule la règle écrite est opposable (ce qui correspond à l'intention de départ).*

*Est ajouté au règlement dans les règles communes :*

*« Principe général d'opposabilité : Les croquis sont illustratifs et n'ont pas de valeur réglementaire. Seules les règles écrites sont opposables. »*

*Dans le glossaire les termes précisés dans la fiche technique n°13 sont repris.*

*La recommandation pour l'approvisionnement énergétique des constructions est supprimée dans les règles communes.*

### **- Remarques sur les prescriptions générales**

- page 44 : la rédaction du paragraphe concernant les menuiseries et fermetures est à améliorer (idem en page 57).

- page 45 : il convient d'encadrer à minima l'installation des capteurs solaires en raison de leur fort impact visuel en toiture depuis les points hauts. En toiture, la pose sur les bâtiments annexes doit être favorisée, une seule bande de capteurs par pan de toiture et l'implantation encastrée dans le plan de toiture doivent être privilégiés. (voir fiche technique du ministère DGALN-DHUP/ Bureaux QV3 et QV4 3 - « règles d'urbanisme applicables à l'implantation des installations photovoltaïques »- Février 2017).

Se - page 61 : dans le paragraphe «Façades et ouvertures », la phrase « seules les couleurs rompues, rabattues,.. » n'a pas de sens.

Dans le paragraphe « Ravalements », la dernière phrase n'est pas terminée.

#### *Prise en compte par la commune*

Les termes *rabattue*, *rompue* sont des termes techniques utilisés par les professionnels. Leurs définitions sont précisées dans le glossaire.

L'engagement écologique de la commune pour privilégier la mise en place des énergies renouvelables est combiné avec les soucis de préservation du site d'Avalon ce qui a conduit à la rédaction suivante dans la zone Up.

« L'intégration des éléments de production d'énergie

Les panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sont autorisés sous réserves de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site, ainsi qu'à la conservation des perspectives et vue lointaines. Ils seront de préférence implantés sur les bâtiments annexes.

Les pompes à chaleur et autres systèmes de climatisation par échangeur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées. »

Le début de la dernière phrase concernant le ravalement est supprimé.

Est ajouté dans les règles communes 2.2 :

#### **Menuiseries et fermetures**

Un seul style de menuiserie sera adopté par façade. La couleur des menuiseries sera en harmonie avec les teintes de la façade.

Dans le paragraphe « Abords immédiats, espaces privatifs, clôtures », il convient d'interdire les enrochements qui sont des aménagements routiers inadaptés au contexte de la commune de Saint-Maximin.

#### *Prise en compte par la commune*

Cette proposition est reprise dans le règlement de la zone Up 2.3 (site d'Avalon).

#### **- Remarques sur la zone Ux**

Dans le rapport de présentation, la zone Ux est définie comme étant destinée à recevoir « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs ».

Cette définition ne correspond pas aux orientations affichées car les équipements collectifs (transformateur électrique, éolienne,...) sont régis par l'article L.151-11 qui les autorise en zone A et N sans qu'il soit nécessaire de mettre en place une zone spécifique. Dans le cas présent, il s'agit pour la zone Ux, d'équipements de superstructures (centre civique, culturel et de loisirs, cimetière,...).

**La définition de cette zone doit être revue en conséquence.**

#### *Prise en compte par la commune*

La définition de la zone Ux dans le rapport de présentation est modifiée pour comprendre l'ensemble des sous-destinations de la destination (générique) « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

Le règlement est modifié au paragraphe Ux 1.2 pour corriger une incohérence Il est indiqué en Ux1.1 qu'est interdite « l'habitation (sauf celles autorisées à l'article Ux 1.2) » et en Ux 1.2 le 7<sup>ème</sup> alinéa indiquait que « La transformation des constructions existantes en habitation » était donc interdite alors que l'objet est



*bien de l'autoriser, notamment dans l'optique de la transformation des niveaux supérieurs de la maire en logement.*

*Le 7<sup>ème</sup> alinéa est modifié comme suit : « La transformation des constructions existantes en habitation est autorisée »*

#### **- Remarques sur la zone Up**

La zone Up est destinée à la protection et à la mise en valeur du site d'Avalon. Cependant, aucune prescription particulière (au titre du L.151-19) n'est prévue dans le règlement pour la réhabilitation (toiture, aspect, façade, ouvertures...) des éléments du patrimoine identifiés sur la commune en dehors du site d'Avalon.

#### *Prise en compte par la commune*

*La commune souhaite maintenir le principe de compatibilité plutôt que de traduire de façon exhaustive et réglementaire les objectifs de protection. C'est pour cela, qu'en dehors de la zone Up, le règlement est exprimé sous forme d'objectif.*

*« Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique par un symbole, l'aspect et la volumétrie des bâtiments seront préservés : dimensions et organisation /ordonnancement des ouvertures qui rythment la façade, forme des toitures, débords de toiture, charpente apparente, fenêtres de toit....*

*Les détails architecturaux caractéristiques et témoignant de l'histoire des édifices seront préservés. »*

#### **- Remarque sur les zones AUa et AUb**

- Dans le § concernant les OAP, il ne s'agit pas « d'opération d'ensemble » mais « d'opération d'aménagement d'ensemble »

#### *Prise en compte par la commune*

*Le règlement des zones AUa et AUb est modifié :*

*Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités*

*Chaque zone (AUa et AUb) sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation définies dans les OAP (...)*

#### Article 2.2

Cet article qui précise que « les pentes de toitures non végétalisées inférieures à 50 % sont interdites » est incomplet et mal formulé.

En effet, la loi ALUR a introduit un nouvel article (L.151-22) qui prévoit que le «Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Cette disposition peut se traduire notamment par la mise en place d'un coefficient de biotope par surface, qui concerne également les toitures végétalisées.

**La réécriture des articles AU 2.2 en référence à la loi ALUR pourrait donner un cadre légal afin d'améliorer la rédaction de cette disposition.**

#### *Prise en compte par la commune*

*L'article, le 2.2 traite uniquement des pentes de toitures ; si elles sont végétalisées elles peuvent faire moins de 50% de pente. La limitation de l'imperméabilisation est traitée par la mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones.*

#### Articles A 1.1 et N1.1:

Ces articles autorisent, dans les zones agricoles et naturelles, « *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

**Cette rédaction est entièrement à reprendre**, car il ne peut s'agir que d'« équipement collectif » au sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Les constructions et installations nécessaires à ce type d'équipement sont autorisées en zone A ou N dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les équipements d'infrastructures tels que les transformateurs électriques, mais aussi les stations d'épuration, les éoliennes, ..., sont admis à ce titre. Le statut (public ou privé) de l'établissement gestionnaire n'intervient pas dans la mesure où le service d'intérêt général proposé répond à un besoin collectif d'une population.

A contrario, les équipements tels que les écoles, gendarmeries, casernes, ateliers municipaux, etc ont vocation à être implantés en zone urbaine, car ils sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

#### *Prise en compte par la commune*

*La sous-destination suivante : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, est supprimée dans les zones A et N*

#### Article A 1.2 et N 1.2:

La rédaction concernant les constructions et installations relatives aux exploitations agricoles doit être actualisée. En effet, il convient de reprendre précisément les termes de l'article R.151-23 qui mentionne uniquement les « constructions et installations nécessaires » et non plus « liées et nécessaires ». Cette correction doit être apportée également pour les abris pour animaux.

Par ailleurs, les dispositions concernant les mares qui ne sont ni des constructions, ni des installations, n'ont pas à figurer dans un règlement d'urbanisme.

#### *Prise en compte par la commune*

*L'ensemble de ces remarques est prise en compte. Les articles A1.2 et N1.2 sont modifiés en conséquence.*

## **DREAL**

### **Qualité de l'air :**

- La commune de St Maximin, bien que située dans le périmètre du PPA de la région grenobloise, n'est pas considérée comme sensible du point de vue de la qualité de l'air
- Les orientations définies par le SRCAE pour la qualité de l'air (mobilité et exposition des personnes notamment) sont à adapter à l'échelle de la commune de St Maximin

*Prise en compte par la commune*

*Est ajouté au rapport de présentation dans le chapitre 3.13 Les milieux naturels  
L'air*

*Traduction au niveau communal*

*Le SRCAE fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :*

*La réduction des consommations énergétiques,*

*La réduction des émissions de gaz à effet de serre,*

*Le développement des énergies renouvelables,*

*De la qualité de l'air,*

*L'adaptation au changement climatique.*

*Le projet communal s'attachera à développer :*

*les énergies renouvelables,*

*des formes urbaines économes en énergie en privilégiant le renouvellement urbain,*

*protéger les zones humides et préserver les espaces cultivés ou non bâtis en zone urbaine.*

## **SCOT de la Région Urbaine de Grenoble**

- **Emet un avis favorable, avec un avis défavorable sur la question des espaces préférentiels de développement**
- Des compléments sont nécessaires, permettant d'évaluer le potentiel réel des futurs logements pour démontrer la compatibilité des ambitions de croissance démographique de la commune avec les orientations du SCOT

*Voir remarque de la DDT 38*

*Reprise dans le rapport de présentation des 3 courbes de tendance qui montrent la compatibilité du projet de la commune avec la ressource en eau le PLH et le SCOT.*

*5.4 Dans le rapport de présentation Les effets attendus du projet sur la réduction de la consommation d'espace et la maîtrise de l'étalement des constructions est inséré :*

*Le tableau de données des surfaces de tâche urbaine consommée par logement qui passe de 2629 m<sup>2</sup> de 2005-2017, et 427 m<sup>2</sup> pour 2017-2029. Ces projections montrent une diminution par 6 de la surface consommée par nouveau logement.*

- Compatibilité du projet du PLU de St Maximin avec le SCOT :
  - ✓ Modérer la production de logement dans les communes périurbaines : pour une population d'environ 650 ha l'objectif est de 46 logements sur la période 2019/2030, le rapport de présentation présente un objectif de 55 logements
  - ✓ Diversifier les formes d'habitats  
Le PLU traduit bien l'effort de diversification souhaité par le SCOT
  - ✓ Dimensionner les surfaces urbanisables du PLU

La consommation foncière prévue (4,3ha) est compatible avec les objectifs du SCOT

- ✓ Production de logements et croissance démographique
  - Faire une priorité du développement hydraulique une priorité des actions à mener sur la commune en fonction d'une dynamique résidentielle importante

*Prise en compte par la commune*

*Le paragraphe suivant est complété comme suit :*

### **2.1.3 Prendre en compte les limites de ressources locales en eau potable**

*La capacité du réseau d'eau potable et les réserves actuelles limitent à environ 800 habitants la taille maximale de la commune.*

*Les dernières analyses montrent une augmentation du rendement du réseau, pour atteindre environ 80%, conséquence des travaux d'infrastructures réalisés sur les réseaux. La commune dispose de 2 autres captages qui produisent mais ne sont pas exploités ; bassin des Rojons et bassin du Vieux Saint Maximin qui offrent un potentiel de ressource en eau supplémentaire.*

*Enfin, dans le cadre du transfert et de la mutualisation de la compétence de l'eau et de l'assainissement à la communauté de communes Le Grésivaudan, il est tout à fait possible d'imaginer une connexion des réseaux avec Pontcharra pour alimenter La Combe ou Les Rojons. La commune a rappelé l'importance que ces possibilités représentent pour le développement à long terme de la commune.*

*Une mise en réseau depuis le Moutaret ne semble pas réaliste compte tenu de la distance à parcourir.*

*La maîtrise quantitative du développement démographique est donc essentielle et le projet de PLU intègre cette donnée de cadrage dans son dimensionnement.*

- Apporter des éléments de précisions sur la mobilisation réelle des logements issus de la réhabilitation et sur l'éventuel phasage dans la mise à disposition des 70/80 logements envisagés pendant la durée du PLU

*Prise en compte par la commune*

*La commune émet des hypothèses concernant la réhabilitation de constructions existantes. Elles sont basées sur une poursuite de la réhabilitation au fil de l'eau. Toutefois, il ne peut y avoir de certitude en la matière puisque les initiatives sont d'ordre privé. On peut penser que les réhabilitations les plus aisées ont déjà été réalisées, que les possibilités existantes sont pénalisées par des questions de proximité, d'orientations et d'obligation de réalisation de stationnement par exemple. Certaines constructions peuvent venir compléter des unités d'habitations existantes sans pour autant conduire à la création d'un nouveau logement.*

*Le rythme de réhabilitation demande à être constaté a posteriori.*

*L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbanisées sont soumises à la réalisation d'un projet d'aménagement global défini par une OAP. Cette prescription est destinée à assurer que les objectifs de densité et de nombre de logements à réaliser soient atteints. Cette disposition empêche que soit réalisé un faible nombre de logement sur des grands tènements. L'aménagement de ces zones à urbaniser reste subordonné aux initiatives personnelles des propriétaires fonciers. Elles sont*

*réparties géographiquement et mobilisent plusieurs propriétaires. Au-delà des intentions affichées par certains propriétaires au moment de la révision du PLU, la commune n'est pas en mesure de déterminer l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones couvertes par des OAP.*

*Ces éléments sont ajoutés au rapport de présentation dans la justification des choix.*

- ✓ Délimitation des espaces préférentiels du développement
- Dans les pôles secondaires et locaux des espaces doivent être clairement délimités par le PLU afin d'accueillir la moitié des nouveaux logements et de développer équipements, services, activités, commerces ...
- Le PLU ne fait pas apparaître ces espaces préférentiels de développement, les 4 OAP logements ne sont pas mises en articulation avec ces espaces et les deux types de zonage a et b

*Prise en compte par la commune*

*Les espaces préférentiels de développement sont présentés dans le rapport de présentation. Ils sont en cohérence notamment avec les secteurs de développement que la commune entend maîtriser grâce aux OAP.*

*Est ajouté dans le rapport de présentation :*

#### **« 5.1.7 Espace préférentiel de développement »**

*L'espace préférentiel de développement regroupe les différentes zones à urbaniser ainsi qu'une partie du hameau de la Combe. Ces différents espaces sont le reflet de la volonté communale de densifier les hameaux de la commune comme il est précisé dans le PADD.*

*La capacité des OAP est de 27 logements. Dans l'espace préférentiel de développement de la Combe ce sont 11 logements qui sont attendus. L'ensemble représente 38 logements.*

*Le potentiel total de nouveaux logements hors réhabilitation et transformation de granges dans les zones urbaines est d'environ 65 logements. Les espaces préférentiels de développement représentent donc entre 55% et 60 % du potentiel global. Ils sont donc compatibles avec les objectifs du SCoT qui est d'accueillir dans ces espaces la moitié des nouveaux logements. »*

*Est ajouté également la figure illustrant les espaces préférentiels de développement.*

## **Direction territoriale du Grésivaudan**

I - Le courrier électronique présentant les remarques de la Direction Territoriale du Grésivaudan concernant le projet de PLU de la commune de ST Maximin, Monsieur Balesme est arrivé en mairie postérieurement à l'ouverture de l'enquête. Il apparaît néanmoins qu'une réponse indicative puisse être fournie sur les questions posées dans ce courrier

Monsieur Balesme dit ne pas retrouver sur le document graphique les reculs/emprises publiques annoncés dans le règlement écrit pour les zones Ua, Ub, A et n.



- Zone Ua : l'implantation à l'alignement/emprises publiques est cohérente avec le bâti ancien. En revanche cela peut poser des problèmes de visibilité. Si une nouvelle construction s'implante à l'alignement de la RD par ex, alors elle pourra masquer la visibilité des accès situés de part et d'autre. Vous auriez intérêt à préciser la rédaction de cet article (à l'alignement ou avec un retrait compatible avec la visibilité nécessaire à la sécurité des accès). Vous pouvez aussi distinguer les voies communales des départementales.
- Zone Ub : l'implantation à l'alignement/emprises publiques n'est pas cohérente avec la définition de la zone Ub (récent, résidentiel), ni avec les reculs existants. Pour les RD, il est préférable de se caler sur les reculs pratiqués jusqu'à présent (10m). Là encore, vous pouvez distinguer les voies communales et les RD.
- Zones A et N : les reculs/emprises publiques ne sont pas adaptés aux RD. 3 m c'est trop peu ; et pourrait créer des problèmes de sécurité (masque à la visibilité, obstacle latéral...). Pour les RD un recul de 20m est nécessaire.

II- Un deuxième courrier électronique de la Direction territoriale du Grésivaudan, Monsieur Balesme, est arrivé le jeudi 21 décembre 2017, à l'attention de Monsieur le Maire, avec copie à l'adresse électronique de l'enquête publique. Monsieur Balesme se plaint de ne pas avoir de réponse de l'urbaniste. Est ajoutée que : « la rédaction de ces articles pose problème : la commune sera la 1ère à devoir gérer si elle les crée »

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage. Dans ce cas la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Demande d'intégrer les modifications suivantes aux routes départementales
  - ✓ 10m de la limite du DP en zone Ub
  - ✓ 20m en zones A et N

*Prise en compte par la commune*

*Copie de la réponse argumentée faite par Etienne DELVOYE suite à la demande de Mr. BALESMÉ*

« Bonjour,  
 J'ai bien pris connaissance de votre message.  
 La question des reculs a été étudiée au cours de l'élaboration du projet de PLU.  
 De notre point de vue les anciennes trouées n'ont plus raison d'être. A notre connaissance, le département de l'Isère n'a pas délibéré pour l'institution de servitudes de recul ou de dégagement (arrêté n° 2015-256 du 4 février 2015).  
 Les reculs ne concernent que les constructions mais pas les plantations ni les clôtures. De ce fait la mise en place de recul ne permet pas d'assurer la bonne

visibilité, notamment au droit des accès aux propriétés et par ailleurs il n'est pas possible d'interdire de clore une propriété.

Pour les besoins d'aménagement des voies qui posent des difficultés de circulation ou de sécurité, la seule solution, qui ménage le droit à indemnisation pour les propriétaires, est la mise en œuvre d'un emplacement réservé qui ouvre au droit de délaissement pour le propriétaire. Dans le projet de PLU, des emplacements réservés sont matérialisés à cet effet.

Enfin, la commune a la possibilité d'appliquer les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.

Tels sont les éléments que je tenais à vous communiquer.

Compte tenu de l'avancement de la procédure, et afin qu'il puisse être pris en compte, je pense qu'il faut transmettre votre avis directement à Mme la Commissaire Enquêteur.

En espérant avoir répondu à votre attente, je reste à votre disposition.

Cordialement

Etienne DELVOYE »