



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service aménagement sud-est

Affaire suivie par : Serge Carcian

Tél. : 04 56 59 46 24

Courriel : serge.carcian@isere.gouv.fr

Grenoble le

15 NOV. 2017

Le préfet
à

Monsieur le maire de
Saint Maximin

OBJET : Délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Maximin en date du 30 juin 2017 portant sur l'arrêt de la révision du plan d'occupation des sols (POS), valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

P.J. : PAC UD DREAL

Par délibération en date du 30 juin 2017, le conseil municipal de la commune de Saint Maximin a arrêté le projet de PLU. Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 1° du code de l'urbanisme, ce dossier m'a été transmis pour avis après avoir été réceptionné en préfecture le 17 août 2017.

Le projet a été examiné par les différents services de l'État. Il en résulte de ma part les observations suivantes :

I°

OBLIGATIONS DU PLU

EU EGARD AU PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES

Je vous informe que la prise en compte des éléments du «porter à connaissance», des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des servitudes d'utilité publique ont fait l'objet des remarques suivantes :

I-A COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION URBAINE DE GRENOBLE

- En termes de croissance démographique et des besoins en logements

Le SCOT de la région urbaine de Grenoble a été approuvé le 21 décembre 2012. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT a structuré le territoire en pôles urbains. La commune de Saint Maximin (647 habitants - INSEE 2014) est classée en pôle local. Le SCoT prévoit un objectif maximum de 6 logements par an pour 1000 habitants, soit, pour votre commune, 47 logements par an.

Votre projet de PLU prévoit une population d'environ 800 habitants en 2029, soit 23 % d'augmentation par rapport à la population actuelle.

L'analyse démographique telle qu'elle figure en page 122 du rapport de présentation est trop superficielle. Différentes projections de croissance (faible, modérée, forte) auraient été utiles pour mieux appréhender les choix stratégiques de développement.

Vous devrez justifier précisément le scénario de croissance retenu en fonction des dernières tendances démographiques observées.

Pour répondre à cet objectif, le projet communal prévoit la création de 56 logements sur la durée du PLU, dont 9 logements pour tenir compte des logements construits entre la date d'approbation du SCoT (21/12/12) et celle estimée du PLU (début 2018).

- En termes de densification et de mutation

Votre commune prévoit de réhabiliter une dizaine de granges (principalement d'anciens bâtiments agricoles) pour les transformer en habitation. Avec un potentiel équivalent en nombre de logements créés par densification du tissu urbain existant, ce sont entre 70 et 80 logements (soit de quoi loger environ 180 habitants), qui seront ainsi mis sur le marché pour l'accueil des nouveaux ménages. Cet engagement est inscrit dans le PADD, orientation 1, ainsi que la diversification des différents types de logements notamment par la création de T2 et de T3.

Par ailleurs, l'objectif prioritaire de la commune est de densifier les constructions à l'intérieur des hameaux (« Les Bretonnières », « Vieux-St-Maximin »,...) afin de garantir une gestion économe des espaces en zone U ou AU.

I-B COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan (2013-2018), fixe dans son programme d'actions les objectifs de production totale de logements. Les objectifs pour la commune de Saint-Maximin située en territoire 3 (communes mal desservies et pas équipées en services) prévoient 21 nouveaux logements sur la durée du PLH, avec aucun logement locatif social.

Le PLU présente un potentiel de 70 à 80 logements à réaliser, dont 25 situés dans le cadre des OAP.

Les logements prévus dans les OAP sont des logements individuels (isolés ou groupés) ainsi que 4 logements (groupés ou intermédiaires) en lien avec le restaurant communal.

Le manque de logements locatifs sociaux (LLS) est justifié par l'impossibilité de réaliser un seul LLS dans des opérations inférieures ou égales à 5 logements (page 138 du rapport de présentation).

En conclusion, le projet de PLU est compatible avec le PLH.

I-C CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

La consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers observée entre 1998 et 2009 a été de 17,6 hectares.

Pour autant, l'analyse de l'évolution de cette consommation est établie au regard de la tache urbaine (paragraphe 4.3 de l'annexe diagnostic).

Le tableau affiché en page 143 du rapport de présentation compare les consommations foncières selon des périodes de références différentes (2003-2009, 2009-2017, 2017-2029) soit des écarts de 7, 9 et 13 ans)

Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe conformément à l'article L.151-5 un objectif de modération de la consommation de l'espace qui est de 50 % sans mentionner toutefois la période de référence initiale et sa consommation effective.

Ainsi, 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 logements à créer.

Globalement, les zones AU a et AU b qui seront ouvertes à l'urbanisation représentent 1,84 ha qui, en s'ajoutant aux zones U à densifier, représentent un total de 4,3 ha (gisement foncier mobilisé). Cette consommation foncière totale reste compatible avec les objectifs du SCoT (4,1 ha), mais elle est modérément ambitieuse.

I-D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- justification du zonage

Sur la justification de la délimitation des zones et sous-secteurs (page 145 et 146) : la distinction entre les sous-secteurs As et Ns n'est pas pertinente. Les définitions sont quasi-identiques et les spécificités du sous-secteur As tel qu'il apparaît dans le règlement (accueil du public, visites naturalistes, sentiers botaniques, activités scientifiques, ...) ne correspondent pas à la définition de la zone agricole.

Des justifications complémentaires doivent être apportées, voire des modifications dans la définition des sous-secteurs ou du zonage (par exemple déclassement de certains sous-secteurs de As en Ns).

- constructibilité en zone A et N

Les dispositions du PLU relatives à la constructibilité des bâtiments non agricoles présents en zone A et N ont été soumises à l'appréciation de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) qui a été consultée le 20 octobre 2017.

1) Le cas des extensions et annexes des bâtiments classées en zone A et N

En application de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut autoriser, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A ou N sous certaines conditions. Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement du PLU doit par ailleurs fixer la zone d'implantation ainsi que des conditions de hauteur, d'emprise et de densité.

Les bâtiments liés à l'exploitation agricole ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

Vous devrez ainsi compléter ou modifier le règlement pour les zones A et N:

Pour les extensions

- zone d'implantation : il convient de préciser que les extensions seront réalisées en continuité de la construction principale.
- emprise au sol : elle doit être fixée en pourcentage, sera ainsi autorisée une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total.

Pour les annexes :

- l'implantation prévue à moins de 30 m du bâtiment principal devra être réduite à 20 m.
 - les conditions d'emprise au sol et de densité qui distinguent différents usages et selon l'application de la loi montagne devront être supprimées. La commission recommande une disposition unique limitant à 30 % maximum l'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscine).
- Par ailleurs, la superficie du bassin de la piscine sera réduit à 40 m².

2) Le cas des changements de destination

Le plan de zonage a identifié graphiquement quatre bâtiments isolés en zone agricole pouvant changer de destination. Le règlement écrit doit cependant spécifier que ces changements de destination ne doivent pas compromettre les exploitations agricoles, ni la qualité paysagère du site

Je vous invite à effectuer toutes les modifications ainsi détaillées.

I-E PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

- captages des «Combes» et du «Rosan» : **les limites du périmètre de protection éloigné ne sont pas correctement délimitées.** Il convient de se référer aux DUP en date du 30 septembre 2011. Les limites situées à l'Est et au Nord doivent suivre le parcellaire.
- captages «Serve», «Crêt», «Grand Pré» : **les limites du périmètre de protection éloigné ne sont pas correctement reportées et doivent être rectifiées** (au Nord), conformément aux DUP du 30 septembre 2011.

I-F ASSAINISSEMENT

Les sols sont globalement inaptes à l'infiltration des eaux usées sur le territoire de la commune, notamment dans le secteur du «Chapela» où les sols sont du type limono-argileux. Dans l'OAP n° 3, ce secteur apparaît en zone d'assainissement non collectif, en continuité d'un secteur desservi par l'assainissement collectif. Hormis une réelle impossibilité technique, **je vous recommande vivement de privilégier le raccordement de cette opération au réseau public de collecte des eaux usées et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à ce raccordement.**

I-G DEPLACEMENTS

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit établir « *un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, hybrides et électriques, et de vélos, des parcs ouverts au public et analyser les possibilités de mutualisation de ces capacités* »

Il n'est pas obligatoire de répertorier les places situées sur voirie.

L'analyse présentée en page 98 de l'annexe diagnostic est trop superficielle.
Un complément doit être apporté sur ce volet.

I-H BIODIVERSITE

Le corridor biologique identifié dans le « schéma régional de cohérence écologique » (SRCE) entre les hameaux « Repidon » et « Les Rojons » doit être maintenu par la création d'un couloir classé en N, As ou Ns.

II°

REMARQUES EN OPPORTUNITÉ, RECOMMANDATIONS DESTINEES A FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U.

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.

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.

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).

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 ».

-sur l'OAP patrimoniale du site d'Avallon

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'Avallon ne sera opposable qu'au travers d'une relation de simple compatibilité et non de stricte conformité.

Pour autant, pour une meilleure prise en compte de cette OAP patrimoniale au titre de la compatibilité, il conviendrait de mieux préciser les dispositions permettant de préserver et

de mettre en valeur le site d'Avallon.

L'aménagement d'une aire de stationnement pour les campings-car dans le périmètre de l'OAP ne semble pas pertinent en raison de la co-visibilité avec la tour d'Avallon et la qualité paysagère du site. De la même manière, la création d'un amphithéâtre, en contre-bas immédiat de la tour, soulève des interrogations. **Ces projets 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.**

Par ailleurs, il convient d'identifier le tracé de l'ancien rempart et de classer les espaces limitrophes en zone inconstructible afin d'éviter les extensions du bâti qui viendraient dénaturer ce linéaire à préserver.

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

- sur l'OAP Les Bretonnières Sud

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

- sur 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.

II- D Règlement graphique

La légende concernant les «espaces de jardins à protéger» doit faire apparaître à quel titre ou à quel article du code de l'urbanisme cette protection spécifique fait référence. Elle doit par ailleurs être justifiée dans le rapport de présentation. Si sa pertinence est établie en zone urbaine, la présence de ce tramage au sein d'une zone Ns, déjà préservée dans sa qualification (zone naturelle à protéger en raison de la biodiversité), est redondante.

Les intitulés des sous-secteurs de la zone agricole sont à revoir :

Dans la légende du plan de zonage, le sous-secteur Aa est identifié en qualité de «zone», le sous-secteur As est qualifié de «sous-zone» ; **il convient d'harmoniser les dénominations et d'utiliser uniquement la dénomination de «sous-secteur»**, terme le plus couramment utilisé en urbanisme.

II-E Règlement écrit

- Remarques préalables

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.

- 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*).
- 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.

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.

- 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.

- 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.

- Remarques sur les zones AUa et Aub

Article 1.2

Dans le paragraphe concernant les OAP, il ne s'agit pas d'« *opération d'ensemble* » mais

d' « opération d'aménagement d'ensemble ».

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.

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.

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.

III°

INFORMATION COMPLÉMENTAIRE À TITRE DE PORTER À CONNAISSANCE

Vous trouverez joint à cet avis un rapport de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL-UD38) contenant divers éléments à prendre en compte dans l'urbanisation de votre commune.

CONCLUSION

J'émet un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Saint-Maximin, **sous réserve** toutefois de la prise en compte de mes observations figurant en première partie du présent avis, notamment en ce qui concerne les justifications et compléments à apporter.

Je vous invite de plus, à effectuer les modifications préconisées en seconde partie afin de faciliter la lecture et l'application de ce document d'urbanisme.

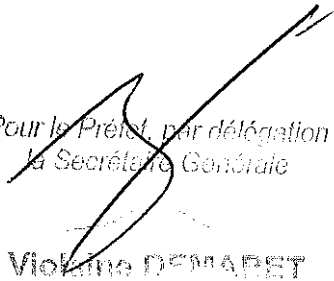
Je vous rappelle également que, selon une jurisprudence constante, il est indispensable de joindre le présent avis au dossier présenté à l'enquête publique, son absence constituant un vice substantiel de procédure.

L'avis rendu par la CDPENAF devra également être joint au dossier d'enquête publique.

J'attire enfin votre attention sur l'obligation pour les collectivités de numériser leur document d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures à compter du 1er janvier 2016 (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique

Mes services et plus particulièrement la direction départementale des territoires (service aménagement Sud-Est) restent à votre disposition pour vous aider dans la prise en compte de mes observations.

Le préfet


Pour le Préfet, par délégation
La Secrétaire Générale

Violaine DEMARET