

MAIRIE DE ST-MAXIMIN  
ARRIVEE LE

27 NOV. 2017

N°

Monsieur Jacques VIRET  
Maire de St Maximin  
Mairie  
38530 SAINT MAXIMIN

Grenoble, le 20 novembre 2017

Nos réf. : YO/PA/MC 17.164  
*Affaire suivie par Olivier Alexandre*  
Objet : Projet de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 28 août 2017, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de révision du POS de votre commune en PLU et je vous en remercie.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L121-1), cette modification est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, adopté le 21 décembre 2012 et désormais exécutoire.

## 1. Les orientations du SCoT

---

Le SCoT est un document de planification qui permet à la fois de répondre localement aux objectifs fixés par la loi et aux élus de se doter d'un projet commun, favorisant la cohérence des politiques publiques territoriales. Face aux ambitions données aux communes par les lois Grenelle, il a été conçu comme un outil leur permettant de franchir le cap : il donne des ordres de grandeur, il précise des principes, il chiffre des objectifs, il localise des enjeux.

Les grandes orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise ont ainsi pour intention de rétablir des fonctionnements plus favorables à un développement autonome et solidaire des territoires. Les élus des sept secteurs du périmètre se sont donc engagés :

► à l'échelle de la région grenobloise :

1. **Pour améliorer les équilibres sociaux, démographiques et économiques** : en mettant en perspective l'accueil de population et d'actifs avec l'emploi, l'offre d'équipements et de services, au sein des territoires.

Chaque secteur doit pouvoir se développer à son propre rythme, de manière équilibrée, c'est-à-dire sans peser sur les capacités de ses voisins à se développer eux-mêmes de manière équilibrée – qu'ils soient à l'extérieur ou à l'intérieur du périmètre de la RUG. Chaque secteur doit donc pouvoir disposer de tous les équipements, services, emplois, commerces « ordinaires », nécessaires à la vie quotidienne de ses habitants.

La perspective est notamment de mieux coordonner l'offre d'emploi et la croissance démographique, en dimensionnant l'offre de logement en fonction de la capacité des communes (emplois, services, commerces, équipements, ...). Cela devra se traduire par une offre de logements plus importante dans l'agglomération et dans les principaux pôles urbains des secteurs, en adéquation avec les besoins, et par le renforcement de l'emploi et des services dans les autres secteurs. L'ensemble des territoires devrait ainsi tendre vers la croissance démographique moyenne de la RUG : 0,7%/an.

2. **Pour mettre en valeur les milieux naturels, les terres agricoles et les ressources paysagères locales**, en assurant leur accès tout en maintenant leur qualité économique et/ou patrimoniale sur le long terme. La montagne et les espaces ruraux sont plus particulièrement concernés, en raison de leur atout pour l'économie touristique mais aussi de leur fragilité face aux grandes mutations en cours (changement climatique, évolution des modes de vie, crise énergétique à venir).

► à l'échelle des territoires (Grésivaudan, Agglomération Grenobloise, Voironnais...) et des communes :

3. **Pour organiser le développement à partir des pôles existants, en respectant leur poids relatif dans le territoire** : en renforçant leur attrait (*cadre de vie*), en développant leurs capacités d'accueil (*logements, commerces, services...*) et en maîtrisant les prix (*mixité sociale*) afin de limiter le départ des familles, commerces et services en périphéries et de favoriser les pratiques de proximité pour réduire les déplacements. En réponse à la périurbanisation des décennies précédentes, cela implique une nouvelle répartition de l'offre d'habitat entre les pôles urbains et ruraux, afin que ces derniers restent des territoires d'avenir attractifs, offrant toutes les conditions d'une ruralité contemporaine, dynamique et équilibrée.
4. **Pour limiter l'étalement urbain** et préserver durablement les espaces agricoles et naturels, en contenant l'étalement de la ville (*inscription de limites pérennes à l'urbanisation, économie des surfaces urbanisables...*) ainsi qu'en privilégiant des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie (*habitat jumelé, en bande, groupé, intermédiaire, collectif...*).
5. **Pour réduire les obligations de déplacement** : en favorisant les fonctionnements de proximité à travers une meilleure articulation entre urbanisme et déplacements, en localisant toutes les activités économiques et commerciales compatibles avec la ville au sein des quartiers habités.

## 2. Le SCoT et la commune de St Maximin

---

A l'échelle de la commune, ces orientations sont traduites pour répondre à l'organisation territoriale souhaitée du Grésivaudan : une organisation multipolaire, destinée à renforcer l'autonomie de fonctionnement du territoire et à articuler le développement en cohérence avec ses pôles économiques et ses grands équipements. Dans ce sens, la commune de St Maximin a été identifiée comme **pôle local** (p266 du DOO). Cette caractéristique lui confère une fonction essentielle :

- Assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains ;
- **sans déséquilibrer la répartition des fonctions à l'intérieur du Grésivaudan** : en limitant la consommation d'espace et en modérant la croissance démographique liée à la périurbanisation.

Le Programme Local de l'Habitat du Grésivaudan constitue l'outil d'application du SCoT en matière de logements **jusqu'en 2018**. Dans sa typologie territoriale, il inclut la commune dans les « **espaces périurbains éloignés des pôles urbains : pôles de proximité peu ou moyennement équipés en services** » et lui fixe un objectif moyen de production annuelle de **3,5 logements maximum par an**. Cela doit permettre à la commune de tendre vers une croissance démographique plus proche de la moyenne connue par la RUG (0,6%/an) et de participer à l'objectif de rééquilibrage des territoires.

## 3. La compatibilité du projet de PLU avec le SCoT

---

Conformément au principe de la hiérarchie des normes juridiques, les choix opérés par le PLU doivent être compatibles avec les orientations du SCoT, **c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être contradictoires avec ces orientations**. Le Rapport de présentation du projet de PLU présente une synthèse très succincte de l'articulation entre les enjeux de la commune, son projet et les orientations du SCoT.



Dans ses grandes orientations, les choix opérés par la commune convergent avec les objectifs donnés par le SCoT (Cf. PADD du PLU). Le Rapport de présentation précise que l'enjeu du PLU est de renforcer le rôle de pôle de proximité de Pontcharra, en maîtrisant d'une part la croissance démographique mais en maintenant la vitalité de la commune en s'ouvrant aux jeunes ménages et en développant un environnement socioculturel et de service propice à leur présence.

C'est plus particulièrement dans la traduction spatiale de cette croissance démographique, dans le dimensionnement de la future urbanisation, que le PLU doit se montrer compatible avec les orientations du SCoT. Quelques éléments complémentaires d'explicitation permettront de mieux apprécier cette compatibilité :

#### **A- Dimensionnement de l'enveloppe foncière**

---

La réduction de la consommation d'espace d'une part, et de la périurbanisation d'autre part, sont deux orientations majeures du SCoT, pour lesquelles il propose un outil de calcul du dimensionnement de l'espace urbanisable des communes pour 12 ans (= 2 périodes de PLH). Le Rapport de présentation comporte une légère erreur dans l'explication de cette disposition, c'est pourquoi elle peut être rappelée ici :

1/ Modérer la production de logement dans les communes périurbaines :

→ pour une population actuelle d'environ 650 habitants, l'objectif de production de logements neufs (PLH + SCoT) : 3,5 logements en 2018 (objectif PLH), puis 3,9 logements par an sur la période 2019/2030 (objectif SCoT), soit un total d'environ **46 logements sur 12 ans**.

Les objectifs de production de logements définis par le SCoT débutent à l'entrée en vigueur du document, soit le 21 mars 2013. Il faut donc veiller à ce que les programmes de logements engagés entre cette date et l'approbation du PLU soient bien pris en considération pour l'estimation de la production nouvelle à venir.

Dans les communes pour lesquelles le SCoT a fixé une valeur maximale de production à ne pas dépasser, comme à St Maximin :

- l'éventuel excédent de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT doit être décompté de l'objectif de production de la commune sur 12 ans
- l'éventuel déficit de production des années antérieures constaté par rapport à l'objectif du SCoT peut être ajouté à l'objectif de production de la commune sur 12 ans.

Le rapport de présentation fait état d'un déficit de 9 logements, ce qui porte les objectifs de production de logements pour le PLU à **55 logements**.

2/ Diversifier les formes d'habitat :

→ chaque commune du Grésivaudan doit participer à la production d'une offre de logement intermédiaire/collectif plus importante, et tendre en cela vers un objectif de 60% du parc neuf (contre 40% de maison individuelle). Rapportée à la commune, cette ambition se traduirait par la réalisation de 28 logements intermédiaires et collectifs, pour 18 logements en maison individuelle.

Cet objectif s'avère particulièrement élevé pour la commune, dont plus de 85% de la production actuelle relève de l'habitat individuel. En affichant la volonté d'abaisser cette production à 60% seulement, soit 28 logements intermédiaires et collectifs, on peut donc considérer que le PLU traduit bien l'effort de diversification souhaité par le SCoT.

3/ Réduire la consommation d'espace par logement :

→ compter une surface théorique de **700m2 de terrain par logement** lorsqu'il s'agit d'habitat individuelle, de **350m2 de terrain** lorsqu'il s'agit d'habitat intermédiaire/collectif. Ces surfaces ne s'appliquent pas aux permis de construire mais servent au calcul de l'enveloppe foncière globale à développer par la commune, pour l'accueil des nouveaux logements :

4/ Dimensionner les surfaces urbanisables du PLU

→ surfaces pour 12 ans = 55 logements, dont 60% en individuel sur 700m2 et 40% en intermédiaire sur

350m<sup>2</sup> ; un volume supplémentaire (+50%) est ajouté afin de tenir compte des surfaces nécessaires à d'éventuels équipements publics, aux activités économiques insérées dans le tissu du bourg, ainsi que des mécanismes de rétention foncière. Soit :

$$\begin{aligned} S &= [(33 \times 700) + (22 \times 350)] \times 1,5 \\ &= (23\,100 + 7\,700) \times 1,5 \\ &= 4,6 \text{ ha} \end{aligned}$$

**Avec 4,3ha mobilisés dans le PLU, la consommation foncière prévue est tout à fait compatible avec les objectifs donnés par le SCoT en la matière.**

## **B- Production de logement et croissance démographique**

---

Toutefois, il faut noter que le Rapport de présentation envisage la production de 70 à 80 logements au total (page 138), réhabilitation de granges et de logements vacants compris, ce qui implique une croissance de la population relativement importante, nettement supérieure au rythme connu par la commune depuis 15 ans : 170 à 190 nouveaux habitants en 12 ans. Au vue de la proximité de la gare de Pontcharra, de l'électrification de la ligne Grenoble-Chambéry et de son nouveau cadencement, cette dynamique de forte périurbanisation apparaît tout à fait plausible et mérite de la part de votre PLU la plus grande attention.

Bien que ce volume de logements n'implique pas une consommation excessive d'espace, j'attire votre attention sur les implications d'une dynamique résidentielle trop marquée par la périurbanisation, non sans conséquence par exemple, sur la consommation d'eau potable. Au premier janvier 2018, la compétence de l'alimentation en eau potable passera de la commune à la Communauté de communes du Pays du Grésivaudan. Le développement de la ressource, qui ne dépendra plus de la commune, apparaît comme une condition de réalisation des objectifs du PLU ; en outre, il implique le développement à long terme de la commune, au-delà des échéances visées par le PLU actuel. Je vous invite par conséquent, comme le PADD l'affiche, à faire du développement des équipements hydrauliques une priorité des actions à mener sur la commune.

En outre, ce potentiel de logements interroge la compatibilité du PLU avec l'objectif SCoT, consistant à tendre vers une croissance plus proche de la moyenne départementale, de 0,6% à l'horizon 20 ans. **Il me semble donc nécessaire d'apporter plus d'éléments sur la mobilisation réelle de ces logements issus de la réhabilitation et sur l'éventuel phasage dans la mise à disposition des 70 à 80 logements envisagés pendant la durée du PLU.**

## **C- Délimitation des espaces préférentiels du développement**

---

Dans l'objectif d'intensification de l'urbanisation, le SCoT demande aux PLU communaux de localiser en priorité le développement futur au sein des espaces les mieux équipés et desservis, ce qu'il appelle les espaces préférentiels du développement. Même si les communes rurales et de montagne, comme Saint Maximin, sont souvent constituées de plusieurs hameaux, la question de la priorisation des constructions dans ces espaces est un facteur de cohérence du développement, de maintien des qualités paysagères, de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

C'est pourquoi le SCoT demande que, dans les pôles secondaires et locaux, ces espaces soient clairement délimités par le PLU (DOO page 378), afin d'y accueillir la moitié de la production des nouveaux logements et, le cas échéant d'y conforter ou développer la présence des équipements, services, activités et commerces. Le maintien de l'activité socio-culturelle de la commune, priorité du PADD, pourrait ainsi s'articuler avec ces enjeux d'urbanisation prioritaire.

**Dans son état actuel, le projet de PLU ne fait pas apparaître ces espaces préférentiels du développement.** Les 4 OAP « logement » ne sont pas mises en articulation avec ces espaces et l'usage de deux types de zonages (a et b) dans les zones U ne suffit pas à en déterminer la présence par défaut, au regard des faibles surfaces concernées par le Ua.

Le reste des orientations du PLU n'appelle pas de remarques de ma part.

**J'émet donc un avis favorable sur l'ensemble du projet de PLU de votre commune, avec un avis défavorable sur la question précise des espaces préférentiels du développement. En outre, des compléments permettant d'évaluer le potentiel réel des futurs logements, réhabilitation comprise, me semblent nécessaires pour démontrer la compatibilité des ambitions de croissance démographique de la commune avec les orientations du SCoT.**

Je reste à votre disposition pour évoquer ces points, en ayant conscience que certains pourront susciter débat mais en vous assurant qu'il s'agit là d'engager l'ensemble la région grenobloise dans une politique d'aménagement et de développement durables du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,



Yannik OLLIVIER