

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'ISERE



COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2 –PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt  
du projet de PLU du 30 juin 2017



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



## Sommaire

Avant-propos .....	4
Un village qui veut rester vivant en maintenant et rajeunissant sa population .....	5
Une qualité de vie à conforter pour préserver l'attractivité de la commune .....	6
Une commune rurale soumise à des risques naturels.....	8
Des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'énergie à développer.....	8
Des réseaux de transports à développer .....	8
Des équipements et des services publics à renforcer .....	9
Des paysages à préserver .....	10
Promouvoir un urbanisme durable .....	10
Une consommation d'espace à limiter.....	11

## Avant-propos

La commune de Saint-Maximin est située dans le département de l'Isère, dans la partie Nord du Grésivaudan, à proximité du département de la Savoie. Elle est localisée en rive gauche de l'Isère, sur les contreforts occidentaux du massif de Belledonne.

Un délaissement, qui est lié tant à la pression et à l'étalement urbain (enclavement, morcellement, non accessibilité...) qu'à la faible potentialité des terres et à leur exploitation difficile, a progressivement entraîné un enfrichement, puis un développement de la forêt par régénération naturelle. L'affaiblissement de l'agriculture a provoqué la réduction des espaces agricoles ouverts, puis la silhouette du village s'est modifiée, du bâti s'est développé dans les hameaux, mais aussi entre les hameaux.

Le village est constitué de 12 hameaux qui s'échelonnent sur environ 6 km, dont 3 sont situés le long de la RD9. Répidon constitue le centre administratif du village (mairie, école et église), les Bretonnières et les Rippelets sont situés plus à l'écart dans un environnement agricole et forestier. Avalon et la Combe sont les principaux hameaux situés sur des routes secondaires. Avalon est le site historique qui identifie la commune grâce à sa tour, et la Combe très décentré, est le seul grand hameau qui permet une accessibilité directe à Pontcharra, offrant en même temps un accès possible vers le sud. Les autres hameaux sont éloignés de la RD9 conduisant de Pontcharra à Allevard. Il s'agit du Vieux St Maximin, du Mouret, de l'Echinal, du Plantier, du Pichet, des Bruns, des Rojons et du Crêt.

**Les limites de surfaces à urbaniser**, cadrées par le SCoT de la région urbaine grenobloise, ne permettent qu'une extension modérée des hameaux. Il paraît donc légitime d'en conclure qu'une augmentation de la densification des hameaux (nombre d'habitants/surface de hameaux) soit la solution idéale pour augmenter la population du village. Or cette dernière ne peut être que lente, compte tenu des caractéristiques du tissu ancien des hameaux et du faible apport d'habitants constaté.

**Le bilan de la population du village** a mis en évidence, outre une diminution de celle-ci, un accroissement de son vieillissement. La densification n'est donc pas la seule réponse à ce problème, d'autant plus que dans un milieu rural, les propriétaires -sont généralement dans des logiques de gestion patrimoniale de leur foncier. De plus, elle ne dépend que des propriétaires et non de la volonté communale.

C'est pourquoi à côté de la densification lente, nous préconisons d'urbaniser, dans les limites du SCoT, trois secteurs disponibles, où il serait possible de construire des habitats groupés qui devraient favoriser l'installation de jeunes ménages avec enfants. Cet apport, qui devrait se faire sur un rythme plus rapide, nous semble la meilleure réponse proposée au problème du vieillissement de la population.

L'équilibre fragile entre agriculture, habitat, forêt et environnement caractérise l'identité et contribue à la qualité de vie de la commune. Il faut donc participer à la pédagogie pour une exploitation raisonnée des forêts privées, relayer la bourse d'échanges mise en place par la communauté de communes du Grésivaudan pour améliorer la sylviculture, et maîtriser le développement de l'urbanisation tout en favorisant une augmentation raisonnée de la population par un apport extérieur.

## **Un village qui veut rester vivant en maintenant et rajeunissant sa population**

La population communale est vieillissante (supérieure à la moyenne nationale) et nécessite un apport de population jeune pour préserver les seuls équipements publics communaux: l'école et la salle de fêtes.

### **Orientation 1: maintenir une offre de logements suffisante en nombre et en diversité pour assurer la croissance démographique :**

- créer des offres de logements pour assurer le développement de la commune avec comme objectif d'atteindre, au cours de ce PLU, 800 habitants environ ;
- favoriser la diversification du logement et répondre aux besoins de tous, notamment par la création de petits logements (T2 et T3) et en utilisant le foncier communal existant ;
- définir des secteurs rapidement disponibles à l'aménagement où il serait possible de construire des formes d'habitats regroupés (Le Chapela et Les Bruns).

### **Orientation 2 : Structurer le développement par la densification des hameaux existants et des extensions urbaines raisonnées :**

- permettre la transformation des granges, situées en zone urbaine, en habitation pour créer des surfaces habitables, sans consommer d'espace supplémentaire, et de certaines granges situées en zone agricole ou naturelle, qui feront l'objet d'analyse particulière ;
- autoriser l'urbanisation de certaines parcelles, en bordure des hameaux anciens dans le respect des limites fixées par le SCoT.

### **Orientation 3 : assurer une offre de logement pour tous :**

- envisager des logements (T2) pour les personnes âgées qui, à titre temporaire, ne peuvent plus rester isolées dans leur maison, tout en ne nécessitant pas d'aller en établissements spécialisés. Pour cela, la localisation envisagée se situe dans le centre village, en bordure du parc, afin de faciliter les possibilités de services et d'animations sur place ;
- offrir des logements locatifs publics, notamment en direction de jeunes ménages ne pouvant s'installer en accession à la propriété, pour garantir la pérennité de l'école. La localisation envisagée se situe au Répidon.

## **Un village qui veut être actif**

Seuls deux agriculteurs à plein temps résident sur la commune. Il faut y ajouter quelques exploitants agricoles résidants dans des communes limitrophes exerçant des activités à temps partiel.

Il n'existe qu'un seul commerce (machines agricoles).

La forêt, sur la commune, est essentiellement privée et très fractionnée. Les interventions publiques sont donc limitées. La forêt envahit progressivement les terres agricoles.

La commune s'inscrit dans un territoire plus vaste, au sein duquel des pôles d'activités économiques ont été définis, et Saint-Maximin n'a pas vocation à accueillir d'importantes implantations d'entreprises. Toutefois, la commune accueille des activités dont la présence fait partie de sa dynamique globale. Dans ce contexte, elle souhaite permettre le maintien, voire le développement d'activités artisanales et commerciales, compatibles avec sa vocation principalement résidentielle et agricole.

Elle participera à la pédagogie pour une exploitation raisonnée des forêts privées et relayera la bourse d'échanges mise en place par la Communauté de communes du Grésivaudan pour améliorer la sylviculture.

Il faut éviter que la commune ne devienne une « commune dortoir ».

### **Orientation 4 : Pérenniser l'activité agricole et l'exploitation forestière :**

- préserver ce qui reste des terres agricoles, de pâturages, et permettre le maintien et le développement des exploitations ;
- maintenir les accès à la forêt permettant une circulation aisée pour le transport du bois.

### **Orientation 5: permettre le maintien d'activités économiques compatibles avec le territoire :**

- favoriser l'accueil et l'extension d'activités artisanales, si possible génératrices d'emplois sur la commune (ébénistes, forgerons, autres ....) ;
- contribuer à la diversification des activités locales.

### **Orientation 6 : valoriser et développer les activités culturelles et touristiques :**

- valoriser le site d'Avalon (tour, grange et marais) à des fins touristiques et culturelles, en aménageant des espaces adaptés à des expositions, conférences, spectacles etc...
- créer des locaux de travail et/ou d'exposition permettant l'accueil d'artistes, en aménageant la grange communale d'Avalon...
- permettre et accompagner l'implantation d'acteurs du tourisme, en articulation avec d'autres communes ou institutions locales : développer des circuits touristiques, aménager des cheminements piétonniers, favoriser la réalisation de gîtes ruraux, aménager une aire pour camping-car vers le marais.

## **Une qualité de vie à conforter pour préserver l'attractivité de la commune**

L'urbanisation de Saint-Maximin se développe dans un environnement naturel très prégnant tout en bénéficiant de la proximité avec la vallée du Grésivaudan et la ville de Pontcharra pour ce qui concerne les emplois, le commerce et les services.

La commune offre un caractère résidentiel attractif. Il faut limiter les apports massiques de la population afin de maintenir une qualité de vie et préserver son attractivité.

### **Orientation 7 : Promouvoir la qualité urbaine et paysagère des hameaux historiques :**

- privilégier le développement d'un habitat caractéristique d'un village rural dont la typologie est en harmonie avec le village actuel ;
- préserver des hameaux identifiés avec un habitat regroupé et lutter contre le mitage ;
- conserver les jardins potagers originaux au sein des deux hameaux d'Avalon et des Bretonnières ;
- conserver les caractéristiques traditionnelles de l'architecture locale, préserver le patrimoine architectural et rural et la typicité des hameaux, et autoriser l'intégration de bâtiments d'architecture contemporaine lorsqu'il est en accord avec le tissu environnant.
- densifier les hameaux plutôt que de les « étaler », afin de préserver le caractère rural de la commune ;
- améliorer le traitement des espaces publics en aménageant des aires de stationnement, et en désengorgeant les circulations dangereuses aux Rippelets ainsi qu'aux Bretonnières ;
- permettre le développement des énergies nouvelles (panneaux solaires, panneaux chauffages, petites éoliennes individuelles) tout en examinant les conditions d'installation afin de ne pas défigurer le paysage.

### **Orientation 8: Apaiser la circulation et privilégier les modes doux et alternatifs :**

- favoriser les modes doux de déplacements à l'intérieur des hameaux: préserver la continuité des sentiers existants dans les projets de développement ;
- assurer une offre de stationnements, adaptée aux différents besoins (parking dans les hameaux, parking de covoiturage...) ;
- adapter au mieux le domaine public aux besoins et aux usages : espaces de détente, stationnement des véhicules, accessibilité aux équipements, déplacements des piétons et des cycles, etc...

### **Orientation 9 : Favoriser l'accès aux technologies numériques :**

- permettre une qualité de services et un libre choix en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ;
- faciliter, lors de ces travaux sur les réseaux, l'inclusion de la fibre optique ;
- permettre le développement d'activités tertiaires et de télétravail par le soutien au programme départemental de la mise en place d'un réseau internet très haut débit.

## **Une commune rurale soumise à des risques naturels**

Les risques naturels concernent cinq vallons situés entre des espaces collinaires de notre commune. Ils sont recensés dans une carte des aléas actualisée en 2012, et le principe de précaution y sera appliqué.

### **Orientation 10 : prendre en compte les risques naturels**

## **Des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'énergie à développer**

Les ressources en eau potable de la commune sont limitées. Les différentes études réalisées par le passé montrent qu'elles ne permettent pas, en l'état actuel, de desservir une population supérieure à 800 habitants.

Néanmoins, la possibilité de construire d'autres réservoirs est possible, ce qui permettrait théoriquement de desservir une population avoisinant les 1000 habitants.

Il se trouve donc que la limitation des constructions liée à la desserte en eau potable est un peu supérieure au besoin lié à l'évolution de population autorisée par le PLH.

Les périmètres de captages sont actuellement protégés des activités agricoles et mécaniques.

### **Orientation 11 : améliorer la qualité et le dimensionnement des réseaux d'eau potable et d'assainissement :**

- poursuivre les travaux pluriannuels d'amélioration pour garantir un accès permanent de tous à l'eau ;
- poursuivre et terminer les travaux de raccordement au réseau public de l'assainissement des hameaux afin de garantir l'hygiène et la non-pollution sur la commune.

### **Orientation 12 : favoriser le développement des réseaux d'énergie :**

- anticiper, favoriser la production d'énergies renouvelables via les réseaux de chaleur et le solaire.

## **Des réseaux de transports à développer**

La commune ne disposant que de très peu d'emplois sur place, les habitants sont donc amenés à se déplacer quotidiennement en voiture et à des horaires variables. Le service de transports en commun a été établi par la communauté de communes du Grésivaudan. Il propose des horaires encore peu nombreux et souvent inadaptés au monde rural. Par ailleurs, la commune a une population vieillissante qui sera de moins en moins mobile et autonome.

Les transports en commun ne représentent pas la seule solution pertinente et adaptée pour des déplacements en milieu rural. Il est nécessaire de rechercher la rationalisation des déplacements individuels.



### **Orientation 13 : mettre en œuvre des aménagements pour faciliter les déplacements :**

- favoriser le développement du covoiturage pour les déplacements réguliers (travail notamment, accès à la gare SNCF de Pontcharra...)

### **Orientation 14 : rationaliser les déplacements :**

- développer des services adaptés pour répondre aux demandes spécifiques des personnes âgées ou populations fragilisées. La mise en place de ce type de service se fera de façon financièrement adaptée aux ressources et devra être gérée à une échelle pertinente intercommunale ;
- développer des aménagements spécifiques (surfaces de stationnement, fluidité de circulation) afin de réduire la vitesse sur la départementale n°9 traversant le village. C'est notamment le cas pour Répidon et son école, ainsi que les Bretonnières pour leur encombrement.
- faciliter, dans ces hameaux, les débouchés de certaines rues sur la départementale n°9 ;

## **Des équipements et des services publics à renforcer**

La commune dispose d'une école, d'une mairie, d'une salle des fêtes et d'un bâtiment pour les services techniques, à l'échelle des besoins de la population actuelle. En revanche, si de nouveaux équipements ne semblent pas s'imposer pour l'instant, une adaptation lourde des équipements existants est nécessaire (accessibilité aux personnes à mobilité réduite en particulier).

Ceci amène à repenser l'organisation spatiale du hameau de Répidon, y compris l'implantation actuelle de l'école lorsque le problème du vieillissement sera résolu, et à poursuivre les réflexions sur le réaménagement du pôle mairie école. De même, des services de proximité, voire à domicile, seraient de nature à répondre à une demande prévisionnelle émergente.

La commune dispose également d'un site touristique important dans le hameau historique d'Avalon, avec une tour, reste du donjon du château des ducs d'Avalon. Ce site doit être valorisé.

### **Orientation 15 : valoriser le patrimoine public existant de la commune :**

- restaurer et aménager la grange d'Avalon (lieu d'exposition, pôle culturel, lieu d'animation et de petite restauration...)
- construire, en profitant de la pente de la cour de la grange, un amphithéâtre de plein air ;
- poursuivre la réhabilitation de la Tour d'Avalon et l'inscrire dans un processus touristique et culturel ;
- requalifier certains abords d'équipements publics (accessibilité handicapés, sanitaires,) notamment pour la Tour d'Avalon et la salle polyvalente...

## **Des paysages à préserver**

La qualité du paysage, du patrimoine privé ainsi que la vue sur les montagnes, la vallée ou la tour d'Avalon sont des atouts réels de la commune. Il faut les préserver pour garantir la qualité de vie et de l'environnement à Saint Maximin.

Située sur les coteaux de Belledonne, elle s'étend sur un site agréable où la vue sur les montagnes environnantes et la vallée du haut Grésivaudan constitue un atout touristique indéniable qu'il faut sauvegarder.

### **Orientation 16 : Préserver les éléments du paysage bâti communal :**

- maintenir les espaces de transition entre les hameaux afin d'éviter une urbanisation continue le long des voiries ;
- favoriser la cohérence de l'enveloppe bâtie des hameaux.

### **Orientation 17 : Préserver les éléments du paysage naturel :**

- valoriser le site de la Tour d'Avalon ;
- accompagner la mise en valeur du patrimoine architectural privé ;
- préserver les paysages en luttant contre le mitage et en définissant des espaces privilégiés à préserver ;
- préserver les points de vue remarquables du village ;
- préserver des couloirs de circulation des animaux provenant de la forêt.
- favoriser une intégration de l'architecture agricole dans le paysage.

## **Promouvoir un urbanisme durable**

La commune dispose d'une diversité d'espaces : forêts, terrains agricoles, espaces d'élevages, zones sensibles/humides. Il est nécessaire de protéger et valoriser ce patrimoine environnemental. Elle intégrera, dans la réalisation des futurs équipements publics, les études pour la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie. (sanitaires, arrosage...) ; Elle incitera les habitants, mais aussi les professionnels de la commune, à limiter, voire supprimer, le recours à des produits de types désherbants, insecticides et pesticides notamment, risquant de générer une pollution chimique non seulement autour des périmètres de captages, mais aussi sur l'ensemble du territoire communal.

### **Orientation 18 : protéger les milieux naturels et zones sensibles existants :**

- valoriser le marais d'Avalon par des aménagements permettant à la fois de sauvegarder la faune et la flore, de le rendre plus attractif au tourisme, à la détente, à l'observation naturaliste et de lui donner un rôle pédagogique ;
- préserver les corridors écologiques, assurer la protection de ces espaces et permettre le déplacement de la faune ;

### **Orientation 19 : prendre en compte la présence de l'eau dans les projets :**

- tendre à réduire l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets ;
- favoriser une gestion des eaux pluviales à l'air libre, en limitant le recours aux réseaux et aux infrastructures enterrées, dans un souci de préservation de la biodiversité.

## **Orientation 20 : réduire les consommations énergétiques dans l'habitat et les équipements :**

- permettre et favoriser l'habitat groupé pour limiter les consommations énergétiques ;
- tenir compte de l'orientation et de l'ensoleillement dans les projets, notamment en localisant préférentiellement les secteurs de développement de la commune au regard de leur potentiel bioclimatique (ombre portée, gisement solaire...) ;
- encourager les constructions économes en énergie et qui mettent en œuvre des énergies renouvelables ;
- favoriser le recours aux énergies renouvelables dont la mise en œuvre s'intègre particulièrement dans le paysage, sans générer de nuisance visuelle ou sonore (géothermie, panneaux solaires, éoliennes de petite hauteur...).

## **Orientation 21 : favoriser la collecte des déchets ménagers :**

- gérer la collecte des déchets de façon concertée, dans le cadre intercommunal, de manière à proposer un service de proximité qui ne génère pas de nuisance ni de pollution et qui soit facile d'accès ;
- favoriser la collecte et le tri des déchets ménagers.

## **Une consommation d'espace à limiter**

Les équilibres entre agriculture, logement, forêt et environnement contribuent à la qualité de vie de la commune. Il nous faut donc préserver cet équilibre, en limitant, notamment, un développement trop important de l'urbanisation de la commune.

## **Orientation 22 : ralentir la consommation d'espace en favorisant le développement au sein des enveloppes urbanisées actuelles et en adoptant des formes d'habitat plus denses :**

- lutter contre le mitage ;
- préserver des hameaux identifiés, avec un habitat regroupé ;
- densifier les hameaux afin de préserver le caractère rural de la commune et préserver les terrains agricoles ;
- favoriser la construction dans les « dents creuses » des hameaux ;
- permettre la réhabilitation de granges par transformation en logements en respectant autant que possible la structure historique et patrimoniale de ces hameaux.

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 les 12 années précédentes.

Pour atteindre cet objectif, les principaux secteurs de développement feront l'objet d'OAP permettant d'atteindre les objectifs de densité fixés et regrouperont environ 50% des logements neufs. 50% des logements seront réalisés dans l'enveloppe urbanisée.

COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
SCHEMA D'INTENTION

