

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE L'ISERE



Mairie de
SAINT-MAXIMIN
38530

COMMUNE DE SAINT-MAXIMIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dossier d'arrêt octobre 2013



Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt
du projet de PLU du 24 octobre 2013

PBR

Urbanisme
Projet urbain
Environnement

Pierre BELLI-RIZ et partenaires
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble
Tél. : 06 24 98 11 88
Mél : PBR.urbanisme@gmail.com

Sommaire

I - Démographie et habitat.....	4
II – Activité économique	5
III - Environnement et espaces naturels.....	6
IV – Risques naturels	7
V – Ressources en eau, infrastructures, réseaux	7
VI – Transports et déplacements	8
VII – Equipements publics.....	8
VIII – Paysage et patrimoine	9
IX – Gestion économe de l’espace.....	9

I - Démographie et habitat

Diagnostic et enjeux :

- 650 habitants. Population vieillissante (supérieure à la moyenne nationale), nécessité d'un apport de population jeune pour préserver le seul équipement public communal: l'école. Limiter les apports de population du fait des ressources limitées en eau de la commune et préservation qualité de vie. S'inscrire dans les objectifs du SCOT et du PLH.
- Les terrains disponibles à la construction, dans les seules zones urbanisables permettent l'accueil, pour les vingt ans à venir, de nouvelles populations, au rythme choisi (+ 3.5 logements neufs par an), rythme prévu par le Scot et limité par les possibilités de distribution d'eau potable.
- De 2001 (année d'approbation du POS) et 2012 (études du PLU), aucune zone NA de la commune n'a été transformée en zone urbanisable.

Gérer une augmentation modérée de la population :

- Participer, localement, aux axes du Grenelle de l'Environnement et du SCoT de la région urbaine de Grenoble, visant à gérer l'espace de façon économe ;
- S'inscrire dans les orientations du PLH qui limitent à 3.5 nouveaux logements par an sur notre commune (soit environ + 160 en 15 ans) ;
- prendre en compte les limites de ressources en eau potable locales ;
- préserver les richesses de la commune : son cadre de vie et son caractère agricole et rural à faible densité de population.

Habitat :

- Privilégier le développement d'un habitat caractéristique d'un village rural ;
- Favoriser la transformation d'usage de granges, dans les hameaux, pour permettre de créer des surfaces habitables, sans consommer d'espace supplémentaire ;
- Prévoir quelques logements groupés, pour les personnes âgées qui, à titre temporaire, ne peuvent plus rester isolées dans leur maison, mais ne nécessitent pas d'aller en établissement spécialisé. Localisation envisagée dans le centre village, en bordure du parc, pour offrir possibilité de services et d'animation sur place ;
- Offrir des logements locatifs publics, notamment en direction de jeunes ménages ne pouvant s'installer en accession, pour permettre d'accueillir une population en âge d'avoir de jeunes enfants pour garantir la pérennité de l'école. Localisation prévue en bordure du centre village (anciennes cantines) dans un premier temps, puis possibilité, en cas de besoin sur la partie est du terrain acquis par la commune pour l'extension du cimetière ;
- Autoriser le changement de statut de certaines parcelles, en bordure de hameaux pour les rendre constructibles, lorsque la densification du hameau n'est pas (ou seulement peu) possible ou lorsque cela s'inscrit dans une cohérence locale ;
- Privilégier un habitat dont la typologie est en harmonie avec le village actuel
 - o au rythme prévisionnel d'évolution de la population
 - o aux capacités en eau potable de la commune.

o

Consommation d'espace

- Préserver les espaces agricoles, facilement mécanisables, ainsi que les espaces naturels ;
- Maintenir, développer le cas échéant, les espaces de transition entre les hameaux afin d'éviter une urbanisation continue le long des voiries. Se doter de moyens effectifs d'une gestion agricole, municipale ou par les habitants eux-mêmes de ces espaces de transition, afin d'éviter l'envahissement de ceux-ci par la forêt ;
- Conforter les hameaux existants, en évitant leur étalement, afin de garantir une gestion économe de l'espace ;
- Densifier les constructions à l'intérieur des hameaux en favorisant la construction dans les dents creuses, le fractionnement des parcelles et la réhabilitation de granges par transformation en logements ;
- Supprimer dans les zones urbanisables, les limites de constructibilité liées à un COS, tout en conservant des règles de constructibilité en limite de propriété ;
- Prévoir de supprimer les actuelles zones NA prévues au POS (sauf étude au cas par cas pour certaines parcelles en bordure de hameaux) ;
- Réduire d'environ 5 ha, les surfaces prévues à l'urbanisation proposées par le SCOT, compte tenu du rythme prévisionnel d'évolution de la population et des disponibilités restantes à l'intérieur même des hameaux.

II – Activité économique

Diagnostic et enjeux

- Deux agriculteurs à plein temps sur la commune (+ activités à temps partiel et exploitants agricoles résidants dans des communes limitrophes).
- Satisfaire la demande d'installation de nouveaux agriculteurs.
- La forêt, sur la commune, est essentiellement privée et très fractionnée. Les interventions publiques sont donc limitées.
- Préserver les terres de l'envahissement de la forêt.
- Favoriser l'accueil et l'extension d'activités artisanales génératrices d'emplois sur la commune.
- Favoriser le développement du tourisme rural et/ou culturel.
- Eviter que la commune ne devienne une commune dortoir.

Activité agricole :

- Réserver des terres pour préserver le caractère agricole de la commune ;
- Soutenir et accompagner de l'activité agricole qu'elle soit existante ou qu'elle concerne une diversification de la production.

Activité forestière

- Maintenir les accès à la forêt. Créer / développer / adapter des plate formes de chargement et offrir des largeurs de voiries permettant une circulation aisée pour le transport du bois ;
- Participer à la pédagogie pour une exploitation raisonnée des forêts privées ;
- Relayer la bourse d'échanges mise en place par la CCPG pour améliorer la sylviculture ;
- Favoriser les petites zones d'élevage, y compris pour des non agriculteurs, pour éviter l'envahissement de la forêt.

Activités artisanales

- Favoriser l'implantation de nouveaux artisans sur la commune, afin de créer des emplois et contribuer à la diversification des fonctions locales en réduisant la prédominance du logement.

Tourisme rural et/ou culturel

- Valoriser la commune et diversifier ses activités ;
- Permettre et accompagner l'implantation d'acteurs du tourisme, en articulation avec d'autres communes ou institutions locales,
 - o Circuits touristiques
 - o Cheminements piétonniers
 - o Gîtes ruraux
 - o Tour d'Avallon : visites, aménagement d'espaces adaptés à des expositions culturelles
 - o Mise à disposition de locaux de travail et/ou d'exposition permettant l'accueil d'artistes (aménagement de la grange communale d'Avallon...)
- Poursuivre et développer des manifestations culturelles dans l'église du village (concerts notamment).

III - Environnement et espaces naturels

Diagnostic et enjeux

- La commune dispose d'une diversité d'espaces : forêts, terrains agricoles (élevage) zones sensibles/humides à protéger et à valoriser.

- Protéger les milieux naturels et zones sensibles existants en les préservant par un règlement adapté ;
- Valoriser le marais d'Avallon par des aménagements simples, rendant attractif ce secteur naturel (aires de détente...) ;
- Favoriser une intégration de l'architecture agricole dans le paysage ;
- Limiter les hauteurs de constructions pour éviter, notamment, l'implantation d'éoliennes ou autres constructions dont la hauteur défigurerait le paysage ;
- 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, éoliennes de petite hauteur...) ;
- Réserver et favoriser des percées de vue dans chaque hameau, depuis le RD9 et les principales voies communales, sur les montagnes environnantes et certains points de vue (tour d'Avallon, hameaux, ...), atout de notre commune ;
- Préserver des corridors naturels permettant la protection de certains espaces ainsi que les déplacements d'animaux, notamment vers la forêt ;
- Gérer et traiter 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. La collecte des ordures ménagères sera encore plus incitative à effectuer, préalablement un tri au niveau des ménages, pour permettre un maximum de recyclage ;
- Inciter les habitants mais aussi les professionnels de la commune, à limiter le recours à des produits (type désherbants notamment...) risquant de générer une pollution chimique non seulement autour des périmètres de captages, mais aussi sur l'ensemble du territoire communal.

IV – Risques naturels

Diagnostic et enjeux

- Les risques naturels concernent plusieurs espaces collinaires de notre commune Ils sont recensés dans une carte des risques (actualisation 2012).
- Prendre en compte les risques naturels reconnus en interdisant, dans les secteurs concernés, toute nouvelle forme d'habitat, d'aménagement ou d'équipement.

V – Ressources en eau, infrastructures, réseaux

Diagnostic et enjeux

- 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.
- Il se trouve que la limitation des constructions, liée à la desserte en eau potable correspond exactement à l'évolution de population autorisée par le PLH.
- Protéger les périmètres de captages (activités agricoles, mécaniques...) : actions en cours ;
- Avoir une gestion économe de l'eau publique (fontaines...)
 - o Poursuivre les actions déjà réalisées pour économiser l'utilisation de l'eau publique
 - o Intégrer, dans la réalisation des futurs équipements publics, les études pour la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie. (sanitaires, arrosage...) ;
- Améliorer la qualité et dimensionnement du réseau de distribution d'eau potable pour garantir un accès permanent de tous à l'eau (poursuite des travaux pluriannuels d'amélioration) ;
- Dans un premier temps, et compte tenu des améliorations à poursuivre sur le réseau d'eau potable, seuls certains hameaux pourront bénéficier de nouveaux logements à travers leur densification : Les Rippelets, Les Bruns, Les Rojons, Le Crêt ;
- Au fur et à mesure de l'avancement des reprises du réseau d'eau potable, d'autres hameaux deviendront éligibles au processus de densification ;
- Poursuivre les travaux de raccordement au réseau public d'assainissement des hameaux afin de garantir hygiène et non-pollution sur la commune ;
- Développer les communications numériques.

VI – Transports et déplacements

Diagnostic et enjeux

- La commune ne disposant que de très peu d'emplois sur place et d'aucun commerce, les habitants sont donc amenés à se déplacer quotidiennement en voiture et à des horaires variables. Le service de transports en commun propose des horaires peu nombreux et inadaptés. Par ailleurs, la commune a une population vieillissante qui sera de moins en moins mobile et autonome.

- Les transports en communs 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. Des solutions sont à mettre en œuvre autour du :
 - o covoiturage pour les déplacements réguliers (travail notamment, accès à la gare SNCF...)
 - o bus pour le marché du jeudi
 - o service personnalisé adapté 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) ;
- Réduire la vitesse sur la route départementale n°9 par des aménagements spécifiques. Sécuriser l'attente aux arrêts de bus en réalisant des abris bus et en aménageant les abords ;
- Améliorer le stationnement dans certains hameaux (notamment Les Ripellets, les Bretonnières, Avallon) par des aménagements spécifiques, afin d'offrir des possibilités de stationnement et contribuer également à réduire la vitesse sur la RD 9, dans les hameaux concernés (Rippelets, Bretonnières).

VII – Equipements publics

Diagnostic et enjeux

- La commune dispose d'une école et d'une mairie, à l'échelle des besoins de la population actuelle. En revanche, si de nouveaux équipements ne semblent pas s'imposer, une adaptation lourde des équipements est nécessaire (accessibilité personnes à mobilité réduite) et amène à repenser l'organisation spatiale de même l'implantation de l'actuelle mairie. Des services de proximité voir à domicile seraient de nature à répondre à une demande prévisionnelle voir émergente

- Valoriser le patrimoine public existant de la commune. Etudier la réhabilitation et la transformation d'usage de la grange d'Avallon (lieu d'exposition, pôle culturel, lieu d'animation ou de petite restauration...) ;
- Poursuivre la réhabilitation de la Tour d'Avallon et l'inscrire dans un processus touristique et culturel ;
- Réorganiser l'ensemble : Mairie et Centre technique municipal, afin d'offrir des équipements fonctionnels, accessibles aux personnes à mobilité réduite. Envisager le déplacement de la mairie dans les actuels locaux du CTM ou vers un bâtiment neuf de plain-pied aux abords du parc du centre village. Libérer ainsi deux étages de l'actuelle mairie pouvant être transformés en plusieurs logements confortant le centre village ;
- Requalifier certains abords d'équipements publics (accessibilité handicapés, sanitaires,) notamment pour la Tour d'Avallon, la salle polyvalente...

VIII – Paysage et patrimoine

Diagnostic et enjeux

- La qualité du paysage, du patrimoine privé ainsi que la vue sur les montagnes, la vallée ou la Tour d'Avallon sont des atouts réels de notre commune. Il nous faut les préserver pour garantir la qualité de vie et de l'environnement à Saint Maximin
- Valoriser la Tour d'Avallon et l'inscrire dans une dynamique touristique : développer notamment les expositions culturelles ;
- Accompagner la mise en valeur du patrimoine architectural privé afin préserver certaines façades de qualité. La qualité architecturale de certains habitations / fermes représente un atout pour la commune ;
- Préserver les paysages en réglementant les implantations disgracieuses, en luttant contre le mitage et en définissant des espaces privilégiés à préserver
- Préserver les points de vue remarquables en limitant l'envahissement de la forêt (à proximité des zones habitées, notamment) ;
- Favoriser le recours à des traitements respectueux de l'environnement (recours aux moutons, chèvres, avec installations légères pour les animaux ...) y compris par des particuliers.

IX – Gestion économe de l'espace

Diagnostic et enjeux

- 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
- Lutter contre mitage ;
- Préserver des hameaux identifiés, avec un habitat regroupé ;
- Densifier les hameaux plutôt que de les « étaler », afin de préserver le caractère rural de la commune et préserver les terrains agricoles ;
- Favoriser la suppression de « dents creuses » dans les hameaux ;
- Inciter à la réhabilitation de granges dans les hameaux avec transformation d'usage possible en logements ;
- Préserver certains hameaux ou parties de hameaux à plus faible densité d'habitat, en remplaçant le COS par un CES, afin de garantir le maintien d'un pourcentage minimal de sols en pleine terre ;
- La densification des hameaux ne doit pas être contrecarrée par une réglementation contraire... Suppression du COS dans toutes les zones urbanisables, mais maintien de règles de gabarit d'une part et de constructibilité en limite de parcelle d'autre part.