



Mairie de St-Sauveur  
1er mars 2017

Le Maire de Saint Sauveur

A

Mme BARNIER Véronique  
18 rue des Trois Epis  
38100 GRENOBLE

Madame le Commissaire Enquêteur,

Suite au procès-verbal de synthèse que vous m'avez remis le 17 février dernier, je vous prie de trouver ci-joint le mémoire de réponses :

- A vos questionnements
- Aux demandes de la population consécutives à l'enquête publique
- Aux avis des Personnes Publiques Associées au projet du PLU

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments distingués.

le Maire,  
Michel GENTIT



## Mémoire de réponse aux demandes de Mme le commissaire Enquêteur

- Zonage agricole
- Quelle est la justification d'un pastillage A au Coupier entre une zone Ap et N ?
- Ne seraient-ils pas intéressant d'indiquer les bâtiments d'élevage et les distances d'éloignement des habitations, afin de mieux identifier les périmètres de protection ?

Réponse de la Commune : Concernant la zone A du Coupier, elle a été prévue pour éviter qu'une construction ne se situe en zone Ap. Toutefois, au regard du caractère précaire de ces constructions, la commune propose de classer ce secteur en zone Ap.

Concernant les périmètres de réciprocités des bâtiments d'élevage, la commune propose de les identifier sur les plans de zonage du PLU en l'état de ses connaissances.

- Concernant les bâtiments d'habitations en milieu agricole et naturel, quelles sont les règles que vous comptez appliquer (voir avis du Préfet, de la CPENAF et de la Chambre d'agriculture) concernant le changement de destination, les annexes et les extensions. Et comment allez-vous justifier le changement de destination (ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site).

Réponse de la Commune : Cf réponse à l'avis de La Préfecture.

- En quoi la mise à jour des servitudes d'utilité publique envoyée par les services de l'Etat en cours d'enquête modifie-t-elle le PLU ?

Réponse de la Commune : La mise à jour des servitudes, hormis celles du RTE, n'ont pas d'incidences sur le PLU.

Même question pour le courrier reçu d'AREA.

Réponse de la Commune : L'ensemble des demandes de l'AREA est acceptée. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées après validation par les services de la Préfecture sur cette possibilité. En cas d'impossibilité, une réglementation spécifique au domaine autoroutier sera créée dans les dispositions générales du PLU.

Comment allez-vous moduler la hauteur des constructions en zone Uc sous les lignes de transport d'électricité ?

Réponse de la Commune : Les dispositions générales du règlement seront complétées pour assurer cette possibilité dans l'ensemble des zones et pas uniquement en zone Uc.

## Mémoire de réponse aux demandes de la population suite à l'enquête publique

Références	NOM	LIEU	OBJET
M1, C1	AREA		Mail joint aux avis des ppa Recommandations pour prise en compte des contraintes autoroutières Courrier identique au mail M1

Réponse de la Commune : L'ensemble des demandes de AREA est acceptée. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées après validation par les services de La Préfecture sur cette possibilité. En cas d'impossibilité une réglementation spécifique au domaine autoroutier sera créée dans les dispositions générales du PLU.

R2	M CORNET Gérard M GIRON Gérard	Les Combeaux Parcelles 2315 et 2344 section B	Demande à rester en UB et défavorable au classement en UBa
----	-----------------------------------	---	--

Réponse de la Commune : Demande refusée car en zone Uba et AU1 et AU2, les dispositions réglementaires initiales sont maintenues puisqu'elles permettent à la commune d'assurer une maîtrise de consommation d'espace en cohérence avec les exigences du SCOT sur des fonciers de grandes superficies et de répondre aux objectifs de renouvellement de la population en proposant la création de logements intermédiaires à prix modéré favorable à l'installation de jeunes couples.

R3	M et Mme GAILLARD Michelle et André	Zone agricole Parcelle 412 A	Demande à ce que cette parcelle reste en zone agricole
----	--	---------------------------------	--

Réponse de la Commune : Demande acceptée

R4	M POLINARIO Daniel	Les Jonquilles Parcelle 1974	Renseignement sur division parcelle
----	--------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Réponse de la Commune : Le PLU permet les divisions parcellaires.

R5	Mme MICHALLAT Nadège M LAGORIE François		Consultation du dossier en vue d'un achat sur la commune
----	--	--	--

Réponse de la Commune : pas de commentaire

R6 Annexe 2p R11	M ROZAND Paul	Les Blaches Parcelles 424 et 1779	Demande de constructibilité
------------------------	---------------	---	-----------------------------

Réponse de la Commune : Demande refusée car ces parcelles sont situées dans un secteur agricole.

R9	M VICAT Christophe		Consultation du dossier
----	--------------------	--	-------------------------

Réponse de la Commune : pas de commentaire

M2	M BENOIT Cédric	Espaces naturels et forestiers	Protection des espaces naturels et forestiers Reconstitution des espaces naturels afin de stopper le déboisement.
----	-----------------	-----------------------------------	---

Réponse de la Commune : La demande est refusée. Les boisements sont déjà classés en zone naturelle. Un classement en EBC complexifierait les possibilités de coupes de bois pour les propriétaires privés.

M3	M TROUILLET Isabelle	Parcelles C1179 et C1181	Demande de rectification de zonage
----	----------------------	-----------------------------	---------------------------------------

Réponse de la Commune : La demande est acceptée. Il s'agit d'une correction mineure relevant d'une erreur matérielle.

M4 R14	M BELLE Christophe représentant indivision BATISSE	Parcelle 2352	Demande constructibilité
-----------	---	---------------	--------------------------

Réponse de la Commune : Il s'agit de la parcelle 2332 et non de la 2352. La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole.

C2 R18 A4	Mme BOURGEOIS Philomène	Coupiers Parcelle 1448	Demande constructibilité
R18	Mme BOURGEOIS Philomène représentant sa fille Mme BOURGEOIS Carole	Coupiers Parcelles 1668 et 1424	Demande constructibilité

Réponse de la Commune : Les demandes sont refusées au regard de leur localisation au cœur de la zone agricole.

R10	M JUREN Pascal		Consultation du dossier. Aucune remarque si ce n'est la signification du mot shunt
-----	----------------	--	--

Réponse de la Commune : pas de commentaire

C3 R16	M GERMAIN André Mme GERMAIN Jocelyne représentant indivision GERMAIN	La Chainée Parcelle 388	Demande constructibilité
-----------	--	----------------------------	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT.

R12	M et Mme GAILLARD Michèle et Henri	Le Brondel Parcelle 938	Demande de constructibilité
-----	---------------------------------------	----------------------------	-----------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT.

R13	M et Mme CHALOIN Henri	ER7	Justification Eventuelle prolongation sur l'impasse des Lupins ?
-----	------------------------	-----	--

Réponse de la Commune : Cet emplacement réservé est prévu pour anticiper la fermeture du passage à niveau. Aucun prolongement n'est prévu sur l'impasse des Lupins dans ce PLU.

R15 A2	Mme LARUE SANOU	Le Bané Parcelle 1719 section B	Information sur possibilité de construction des granges et du séchoir à tabac Demande constructibilité
-----------	-----------------	---------------------------------------	---

Réponse de la Commune : Les granges peuvent faire l'objet d'un changement de destination (bâtiment identifié B6). Le séchoir ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

R16 C3	Mme GERMAIN Jocelyne représentant indivision GERMAIN	Parcelle 388	Demande constructibilité
-----------	---	--------------	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole.

R17 A3	Mme BELLUOMO Arlette nu- propriétaire, représentant Mme RONY Marthe usufruitière	Couplier Parcelle 317	Information sur la possibilité d'aménager écurie et grange en habitation
		Couplier Parcelle 319	Possibilité d'aménager l'ancienne habitation utilisée actuellement comme garage.

Réponse de la Commune : Pour la parcelle 317, il est possible d'aménager l'écurie et la grange en habitation (Bâtiment B31. et B40). Pour l'ancienne habitation de la parcelle 319, il n'est pas prévu de changement de destination.

C4	Mme RIFFARD Christine	Les Pangots Parcelle 1676	Demande constructibilité
----	-----------------------	------------------------------	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT.

C5	M et Mme HORTAN	La Maladière Rue des Lavandes Parcelle C1136	Demande constructibilité
----	-----------------	---	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces et le courrier de la communauté de communes. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière interviendra s'orientera vers ce secteur.

R19	Mme TEPPE Fanny		Consultation du dossier
-----	-----------------	--	-------------------------

Réponse de la Commune : pas de commentaire

R20	M GUILLERMET Robert	Zone d'activités	Pas de possibilités d'extension
-----	---------------------	------------------	------------------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces et le courrier de la communauté de communes. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière interviendra s'orientera vers ce secteur.

R21	M BELLE Maurice		Consultation du dossier
-----	-----------------	--	-------------------------

Réponse de la Commune : pas de commentaire

C6	M ROIG Gérard		Litige avec la commune, suite à un conflit de voisinage
----	---------------	--	---

Réponse de la Commune : pas de commentaire

C7	M PLISSON Sébastien	La Tronche Parcelle 1418	Demande classement en zone Uh
----	---------------------	-----------------------------	----------------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée. La commune s'est donnée pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre village. Ce secteur, incluant des terrains communaux, ne répond pas à cet objectif.

C8	M VILLARD Michel	La Tronche Parcelle 1031	Opposition au déclassement de cette parcelle communale Demande classement en zone Ua
----	------------------	-----------------------------	---

Réponse de la Commune : La demande est refusée. La commune s'est donnée pour objectif de recentrer l'urbanisation autour du centre village. Ce secteur, incluant des terrains communaux, ne répond pas à cet objectif.

R22	M PAQUIEN Jean-Paul	Zones naturelles	Protection des mares. Inventaire à faire et classer en zone Neco ces zones humides
-----	---------------------	------------------	---

Réponse de la Commune : La demande est refusée. Aucune protection supplémentaire n'est envisagée au regard de la très faible superficie des secteurs concernés.

R8, R23, C9	M BRUN Pierre	Cumane Parcelle C1573	Consultation du dossier Demande constructibilité
			Erreur du plan cadastral sur les parcelles voisines

Réponse de la Commune : La demande est refusée. Ces parcelles sont maintenues en zone agricole

R24	M ASTORI Joël	Le Brondel Parcelle 2094	Demande constructibilité
-----	---------------	-----------------------------	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée. Ces parcelles sont maintenues en zone agricole

R25	M CHARBONNIER MOUNIER	Zone artisanale Parcelles 1373 et 2145	Demande constructibilité pour extension d'entreprise
-----	-----------------------	--	---

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison des objectifs de modération de la consommation d'espaces. Il est évident qu'un développement futur de la zone d'activités de La Maladière s'orientera vers ce secteur.

R26	Mrs JAMIER Daniel et Philippe	La Chainée Parcelles A283, A290, A423	Demande constructibilité
-----	-------------------------------	---	--------------------------

Réponse de la Commune : La demande est refusée en raison de sa situation en zone agricole conformément aux orientations du SCOT.

R7, R27	Mme OGIER-DIRRIIG et M DIRRIIG	Le Bané	Consultation dossier Information sur la possibilité d'activités d'œnotourisme en zone agricole
---------	--------------------------------	---------	---

Réponse de la Commune : L'activité d'œnotourisme en zone agricole est possible à condition d'être liée à une activité agricole.

R28	M SAVIGNON Michel	Sous-Cumane Parcelles 1533 et 143 ?	Information sur la possibilité de construire un atelier et un garage
		Coupler Parcelles 328, 1579 et 1583	Demande constructibilité à partir d'une ruine d'une ancienne maison

Réponse de la Commune : Les constructions à caractère économique en zone agricole sont interdites. Les extensions d'habitation et les annexes en zone agricoles sont autorisées conformément à l'avis de la CDPENAF.

Concernant les ruines, elles peuvent être remises dans leur état initial conformément aux jurisprudences en vigueur (essentiel des murs porteurs...).

C10	Préfet	Mise à jour SUP Joint aux avis des ppa
-----	--------	---

Réponse de la Commune : La mise à jour des servitudes, hormis celles du RTE, n'ont pas d'incidences sur le PLU.

# Mémoire de réponse à l'avis des Personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

## Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

### Remarque n°1

Aussi, nous demandons à ce que soient différenciés les enjeux environnementaux (Issus d'inventaires, de classements ou de zonages spécifiques) des enjeux paysagers (identification plus subjective).

Réponse de la Commune : Les terrains classés en Ap l'ont été pour raisons paysagères. Il ne semble pas judicieux d'y envisager l'implantation de nouvelles exploitations agricoles car ces espaces sont encore préservés de toutes formes de constructions. Ces zones Ap sont mineures par rapport aux zones classées en A dans le PLU.

### Remarque n°2

- Les changements de destination en zone agricole :

Réponse de la Commune : La commune propose de compléter sa grille de critère de sélection des bâtiments pouvant changer de destination en fonction des remarques de la chambre d'agriculture. La commune ne supprimera aucune possibilité de changement de destination à ce stade puisqu'aucun bâtiment n'a été ciblé précisément par la chambre d'agriculture. Toute suppression non exigée à ce stade de la procédure nécessite une nouvelle enquête publique car le propriétaire n'en a pas été informé.

### Remarque n°3

- Règlement :

#### Aspect extérieur des bâtiments agricoles :

Étant donné les spécificités des bâtiments agricoles techniques, il convient dans le règlement que tous les matériaux, et couleurs, soient acceptés pour ces bâtiments. Aussi, nous demandons à ce que le règlement ne pose pas de contraintes sur l'aspect extérieur des bâtiments agricoles, afin de ne pas bloquer les projets d'implantation ou de développement d'activités agricoles.

Réponse de la Commune : Le règlement du PLU ne sera pas modifié car il permet aux bâtiments agricoles de s'intégrer dans le paysage communal en évitant des pastiches de couleurs.

## Réponse à l'avis de la Préfecture de l'Isère :

### Remarque n°1

Par contre, le changement de destination doit être justifié dans le rapport de présentation du PLU, une liste de critères n'étant pas suffisante. Le rapport de présentation du PLU doit démontrer en quoi ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Réponse de la Commune : Le rapport de présentation sera complété pour démontrer que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Remarque n°2

Le règlement de la zone naturelle devra être complété afin d'autoriser le changement de destination.

Réponse de la Commune : Le règlement de la zone N sera modifié conformément à l'avis de La Préfecture.

### Remarque n°3

#### **I - C RAPPORT de PRESENTATION**

A la page 262, l'arrêté préfectoral de classement indiqué n'est plus valable. Il faut prendre en compte l'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère et l'arrêté n°2014104-0031 du 14 avril 2014 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère.

Il faudra par conséquent reporter les secteurs concernés par le classement sonore sur les documents graphiques et ajouter les 2 arrêtés aux annexes du PLU.

Réponse de la Commune : Le nouvel arrêté préfectoral sera inscrit dans le dossier en remplacement de l'ancien. Les documents graphiques et les annexes les intégreront.

### Remarque n°4

1) En application des dispositions de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme ; « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

De plus, les dispositions de l'article R 151-38 du code de l'urbanisme imposent que « les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

...  
3° Les secteurs où, en application de l'article L 151-15 un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ».

Je vous invite à compléter le règlement graphique par un tramage des zones AU1 et AU2 faisant explicitement référence à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme dans la légende.

Réponse de la Commune : Le règlement graphique sera complété par un tramage sur les zones correspondantes (AU1, AU2 et Uba)

Remarque n°5

Enfin, je vous demande d'intégrer à l'article 3 - DEFINITIONS la définition des annexes : « les annexes doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions ».

Réponse de la Commune : Cette définition sera intégrée dans le règlement écrit.

Remarque n°6

Je vous demande aussi de rajouter la définition suivante pour les extensions : « Concernant les extensions, la jurisprudence actuelle permet de définir celles-ci comme des aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent ».

Réponse de la Commune : Cette définition sera intégrée dans le règlement écrit.

Remarque n°7

3) Insérer la phrase suivante :

**Zone Neco (p.61) (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)**

*« 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. »*

Réponse de la Commune : Cette phrase sera intégrée dans le règlement écrit.

Remarque n°8

2.8 Assainissement

Remplacer le premier paragraphe par : « Il convient de se référer au zonage d'assainissement de la commune qui définit :

- les secteurs zonés en assainissement collectif où la collectivité est tenue d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet des eaux usées domestiques (art L2224-10 du CGCT),
- les secteurs en assainissement non collectif où un dispositif d'assainissement non collectif conforme doit être mis en œuvre.

*Le règlement des zones Ua, Ub, Uba, Ubb, Uc, Ue, AU1 et AU2 rend ce raccordement obligatoire. »*

Réponse de la Commune : Ce paragraphe sera intégré dans le règlement écrit.

Remarque n°9

Page 57 et 64

Assainissement des eaux usées

Remplacer les 2 paragraphes par : « Dans les zones définies en assainissement collectif au zonage d'assainissement, toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

*Dans les zones définies en assainissement non collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU). »*

Réponse de la Commune : Ces paragraphes seront intégrés dans le règlement écrit.

Remarque n°10

## **I – E RISQUES NATURELS**

Réponse de la Commune : Les différentes demandes de La Préfecture sont acceptées. Les différentes pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes de La Préfecture.

Remarque n°11

Si votre projet de règlement comporte bien ces trois chapitres, il apparaît judicieux de restructurer la section 1 (destination des constructions, usage des sols et nature d'activités). En effet, je vous conseille d'indiquer uniquement les destinations de constructions, les affectations du sol et les activités interdites ainsi que les destinations de constructions, les affectations du sol et les activités soumises à condition particulière. Implicitement, les destinations ne rentrant pas dans ces 2 cadres seront autorisées.

Réponse de la Commune : La commune a bien pris note de la proposition faite par la Préfecture. Toutefois, la commune souhaite conserver la présentation de cette partie de règlement

Remarque n°12

### **Zone Uc (p.31) (hauteur des constructions)**

Cette zone étant concernée par des ouvrages ou installations liés aux lignes de transport d'électricité, j'attire votre attention sur le fait que ces ouvrages peuvent nécessiter des hauteurs maximales différentes des autres constructions. Il conviendrait de définir des hauteurs spécifiques pour ces ouvrages dans cette zone.

Réponse de la Commune : Les dispositions générales du règlement seront complétées pour assurer cette possibilité dans l'ensemble des zones et pas uniquement en zone Uc.

Remarque n°13

Sur le plan de zonage 4.2 du règlement graphique, il est dit par erreur dans la légende que l'urbanisation récente est soumise à la production de 30 LI au lieu de 30 % de LI (voir page 24 du règlement écrit).

Réponse de la Commune : Cette erreur sera corrigée.

## Réponse à l'avis du Département de l'Isère :

### Remarque n°1

Le PLU prévoit la création d'un certain nombre de cheminements piétons le long des routes départementales : emplacements réservés n° 9 le long de la RD 1092 ; n°5 et 8 le long de la RD 32 ; principes de cheminements piétons dans les orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 2 le long de la RD32.

Le Département demande à être associé à l'étude de ces aménagements.

Réponse de la Commune : Le département sera associé à ces aménagements dans le cadre de la phase de maîtrise d'œuvre.

### Remarque n°2

Par ailleurs, l'aménagement de la zone AU2 vient modifier l'entrée de ville à hauteur du rond-point de la RD 32. Il serait intéressant de prendre en compte cette situation particulière dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 afin de valoriser la perception de l'entrée de ville et inciter à la réduction des vitesses.

Réponse de la Commune : L'OAP de la zone AU2 intègre une nouvelle perception de l'entrée de ville en densifiant assez fortement les abords du rond-point de la RD32.

## Réponse à l'avis du SCOT de la Région de Grenoble :

### Remarque n°1

En terme de projection démographique pour les douze prochaines années, la commune souhaite accueillir environ 35 habitants supplémentaires par an, soit une progression annuelle de 1,7%. Le SCOT propose de tendre vers une croissance démographique de 0,6 à 0,7% par an, afin de permettre à la commune de connaître une croissance moyenne proche de celle de la Région grenobloise, et ainsi de jouer son rôle dans le rééquilibrage des territoires. Cette projection est supérieure à celle préconisée par le SCOT. De plus, si l'on croise la projection démographique avec la projection de production de logements nouveaux, on constate que l'occupation par logement serait de l'ordre de 2,9 personnes. Cet objectif apparaît ambitieux mais va dans le sens du projet politique de la commune qui affiche le souhait de régénérer la population en permettant l'accueil de familles. Cependant, cet objectif ne permettra pas de répondre au besoin de création de logements destinés aux personnes âgées.

C'est pourquoi il conviendrait de porter une attention particulière quant à l'identification des besoins réels de la commune et à la programmation de logements proposée pour y répondre. Cette réflexion pourrait être menée dans le cadre de la révision du PLH du Sud Grésivaudan.

Réponse de la Commune : La croissance démographique est basée sur les tendances récemment observées ainsi que sur le potentiel de logements envisageable dans le cadre de la clé de calcul fixé par le SCOT. De fait cet objectif est parfaitement cohérent avec les orientations du SCOT.

Concernant l'accueil des personnes âgées, la commune projette sur un foncier communal de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> de créer une résidence pour les seniors répondant ainsi à son objectif de maintenir les seniors sur la commune et de favoriser le renouvellement de sa population.

### Remarque n°2

La stratégie du SCOT consiste à organiser le développement du territoire à partir des ressources qui le composent. Dans cette perspective, le SCOT a identifié les espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver sur le long terme. Des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager de la région grenobloise. Sur votre commune, on observe la présence de limites de principe à long terme et de limites stratégiques, qui permettent de délimiter l'espace potentiel de développement à long terme. Les limites rouges de principe à long terme peuvent être amenées à évoluer dans le temps, à superficie constante. Les limites noires stratégiques sont des limites intangibles qui deviennent pérennes une fois inscrites dans le PLU. Le SCOT préconise de les localiser à l'échelle parcellaire, de les qualifier et de les matérialiser à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer. L'objectif est de mettre en évidence la « marge » restante, entre la tâche urbaine actuelle et les limites à l'urbanisation. La matérialisation dans le PLU permet de donner une épaisseur spatiale à ces limites pour indiquer clairement les espaces potentiellement urbanisables à court et moyen termes, et les espaces qui ont vocation à rester protégés sur le long terme. Le PLU prend en compte cet objectif dans la mesure où il affiche la volonté d'urbaniser en priorité dans le tissu urbain existant pour affirmer et consolider la forme des limites entre espaces naturels, agricoles et espaces urbains. Cependant, il aurait été intéressant de faire apparaître ces limites de manière cartographique dans le rapport de présentation.

Réponse de la Commune : Les limites de développement ne seront pas inscrites plus précisément que dans le dossier actuel (extrait du SCOT) pour éviter toute spéculation foncière sur ces terrains ce qui serait un frein pour l'activité agricole.

### Remarque n°3

Afin de lutter contre l'étalement urbain et de réinvestir en priorité le tissu bâti existant, le SCoT a défini des espaces d'accueil prioritaires du développement localisés dans les parties les mieux équipées et desservies (à l'intérieur des espaces potentiels de développement). Concernant les pôles d'appui, comme Saint Sauveur, il est préconisé de prévoir au moins la moitié des nouveaux logements à l'intérieur de ces espaces préférentiels de développement. Le PLU ne fait pas clairement apparaître la prise en compte de cet objectif. Toutefois, au regard des OAP, qui prévoient environ 36 logements, et de la localisation des potentialités constructibles identifiées, on peut considérer que la commune a la capacité d'atteindre cet objectif.

Réponse de la Commune : Le PLU prévoit son développement exclusivement à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, hormis la zone AU2. Il respecte donc cet objectif du SCOT.

### Remarque n°4

Concernant la production de logements sociaux, le SCoT fixe pour les PLH, un objectif de progression de 0,7 points du taux de logements sociaux par territoire. Le PLH du Sud Grésivaudan est en cours de révision. Toutefois, la commune de Saint Sauveur est identifiée en tant que pôle d'appui à la commune de St Marcellin. Dans cette perspective, il est préconisé de contribuer à l'effort de production de logements sociaux à l'échelle de la commune. Le parc social de Saint Sauveur est actuellement composé de 65 logements sociaux, ce qui correspond à 10% du parc de logements total. Si l'on applique l'objectif de +0,7 points à la commune, cela impliquerait de maintenir un effort en prévoyant la production d'au moins 4 logements sociaux sur la période du PLU. A ce titre, il pourrait être intéressant de mettre en place des outils opérationnels sur les OAP n°1 et 2, comme la servitude de mixité sociale, afin de créer les conditions favorables à la production de ce type de logements.

Réponse de la Commune : Aucune règle coercitive ne sera instaurée dans le PLU.

### Remarque n°5

La zone d'activités économiques de La Maladière propose une trentaine de commerces et d'artisans le long de la route Départementale 1092. Dans la perspective de permettre la création d'emplois sur les territoires extérieurs à l'agglomération grenobloise, le SCoT identifie à l'échelle du Sud Grésivaudan, une enveloppe de 70 hectares de surfaces économiques dédiées aux activités non compatibles avec la présence de l'habitat. La Maladière a été identifiée par le SCoT comme espace économique dédié et comme ZACOM de type 3. A ce titre, seuls les commerces de détail de « non proximité » sont autorisés. Les commerces de détail « de proximité » peuvent être admis sous réserve que leur nature, leurs localisations à l'intérieur de la zone et leurs surfaces limitées, correspondent aux besoins des employés de la zone économique concernée. Or, le règlement de la zone Ue ne procède pas à cette distinction. Il convient donc de modifier le règlement de cette zone en conséquence.

Réponse de la Commune : Le règlement sera modifié conformément à la demande du SCOT.

### Remarque n°6

Enfin, cet espace est soumis à l'article L.122-1-5 du Code de l'urbanisme qui implique de porter une attention particulière quant à l'utilisation optimale des sols et à la réduction de la consommation d'espace. Je vous invite à mettre en place des règles qui favorisent précisément l'intensification du tissu existant et la consommation économe des espaces à urbaniser.

Réponse de la Commune : Les règles mises en œuvre permettent déjà une intensification de l'urbanisation sur ces secteurs.

## Réponse à l'avis du CRPF :

### Remarque n°1

Il serait souhaitable de veiller à la **possibilité d'accueillir, des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière** : tri des bois ; façonnage de bois de feu ; bûche ou décheté qui nécessitent des aires accessibles par tout temps à des véhicules tous tonnages. Ces activités devant être exercées à proximité des massifs forestiers, elles ne peuvent pas être orientées vers les zones d'activité. Il convient donc de réfléchir à la possibilité de les implanter en zones A ou N.

Réponse de la Commune : Les exploitations forestières seront uniquement autorisées dans la zone d'activité économique de La Maladière pour éviter de perturber le paysage communal.

## Réponse à l'avis de la CDPENAF :

### Remarque n°1

1/ Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement régissant les conditions d'évolution des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles (A) et naturelles (N), pour avis simple :

Toutefois, certaines règles insuffisamment encadrées devront être complétées, notamment :

- les extensions des habitations existantes seront implantées en continuité de la construction principale
- la construction d'annexes sera limitée à une annexe par bâtiment d'habitation existant à condition que sa surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> au total sur le terrain d'assiette ; les conditions de hauteur seront fixées à 3,5 m maximum.

Réponse de la Commune : La commune a pris bonne note de la demande de la CDPENAF

### Remarque n°2

2 / Examen obligatoire des dispositions du règlement autorisant les délimitations de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone naturelle (N), pour avis simple

Le projet de PLU de ST SAUVEUR identifie deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

- un secteur N<sub>e</sub> couvrant une superficie de 3,206 ha, correspondant à la déchetterie intercommunale ainsi qu'à son projet d'extension envisagé vers la route de la Croix de May, d'une emprise au sol de 2000 m<sup>2</sup>,
- un secteur N<sub>i</sub> couvrant une superficie de 1,76 ha, correspondant à la zone de loisirs et de sports à proximité de l'école de la commune, constitué d'un bâtiment technique/vestiaire, d'un terrain de boules ainsi que d'un stade de football/multi-sport.

Les membres de la commission considèrent que les deux secteurs délimités ne répondent pas à la définition d'un STECAL. Ils proposent les requalifications suivantes :

- le secteur N<sub>e</sub> délimité à proximité de secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, doit être requalifié en zone urbaine UDde,
- le STECAL N<sub>i</sub> délimité à proximité de l'école communale et d'une zone urbanisée, doit être requalifié en zone urbaine de loisirs et de sports U<sub>i</sub>.

Les dispositions des règlements des zones UDde et U<sub>i</sub> devront préciser les constructions interdites et celles autorisées sous conditions.

Réponse de la Commune : La commune a pris bonne note de la demande de la CDPENAF. Un règlement en cohérence avec les zones concernées sera rédigé dans le dossier approuvé.

### **Réponse à l'avis de l'INAO :**

Aucune remarque sur le dossier

### **Réponse à l'avis de RTE :**

L'ensemble des demandes de RTE est acceptée. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées.

### **Réponse à l'avis de l'AREA :**

L'ensemble des demandes de l'AREA est acceptée. Les pièces concernées seront modifiées conformément aux demandes formulées après validation par les services de la Préfecture sur cette possibilité. En cas d'impossibilité, une réglementation spécifique au domaine autoroutier sera créée dans les dispositions générales du PLU.