



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

La Préfète

Grenoble, le **16 JUIN 2025**

Service Aménagement Sud-Est
Unité Aménagement Territorial

Monsieur le Maire,

En application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État le 5 juin 2025, le projet de modification simplifiée n°1 de votre plan local d'urbanisme (PLU), prise par arrêté n° 20241107-069 du 7 novembre 2024.

Par délibération n° 20180228-006 du 28 février 2018, le conseil municipal de Saint-Maximin a approuvé le plan local d'urbanisme communal.

La modification simplifiée n°1 a pour objets :

- Changement de destination d'anciennes constructions agricoles en zone A
- Extensions et annexes d'habitations isolées en zone A ou N
- Corrections mineures du règlement écrit,
- Modifications mineures souhaitées dans le règlement écrit,
- Compléments d'annexes et de documents informatifs

La note de présentation concernant les changements de destination indique page 15 que la modification apportée aux règles communes, section 2, article 2.1, que la densification possible et l'impact des aménagements sont très réduits, la plupart des constructions pouvant changer de destination faisant partie d'ensembles de constructions d'habitation existantes. Il est précisé qu'il n'y a pas de création possible de nouveaux logements.

Cette affirmation n'est toutefois pas démontrée puisque l'évolution du règlement prévu par cette procédure permet d'augmenter la capacité constructible et donc les surfaces de planchers, ce qui pourrait conduire à la création de logements supplémentaires dans ces bâtiments ayant changé de destination.

Néanmoins seuls 4 bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique et dans le Rapport de présentation du PLU. Le nombre de logement potentiel ne semble pas remettre en cause l'économie du PLU, et avoir une incidence sur les zones agricoles ou naturelles.

De plus, la correction dite « mineure » du règlement écrit avec la suppression « *Pour la grange n°2 « Le Pichet » à la Courbassière, le changement de destination possible en habitation devra être*

Monsieur **Olivier Roziau**
Maire de Saint Maximin
19 place Roger Durieux – Répidon
38530 SAINT-MAXIMIN

Tél : 04 56 59 46 00
Mél : ddt-sase@isere.gouv.fr
Adresse : 17, bd Joseph Vallier, BP 45
38040 Grenoble Cedex 9

effectué dans l'esprit de la préservation du style actuel : **aucune ouverture ne pourra être pratiquée sur la façade est**, mais uniquement dans la partie de la cour intérieure », se rapporte à l'un des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette évolution du règlement mériterait d'être mieux justifier et peut avoir une incidence sur le potentiel de logement. Néanmoins l'incidence reste mineure.

La modification simplifiée n°1 du PLU porte également sur l'évolution du règlement écrit, avec un travail de « toilettage » du règlement écrit pour le clarifier et faciliter son application, notamment concernant les habitations existantes en zone agricole ou naturelle. Cette évolution n'a aucune incidence, puisque qu'elle n'est que sur la forme. En effet, les prescriptions concernant les extensions et annexes d'habitations isolées en zone A ou N du PLU étaient présentent dans le règlement écrit de 2018.

Enfin, pour les compléments d'annexes et de documents informatifs, ils n'ont aucune incidence sur le dimensionnement du PLU et sur la consommation d'espace ou la préservation des espaces naturels.

Par conséquent, j'émet un **avis favorable** à la poursuite de la procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général
Laurent SIMPLICIEN