

P.O.S.

Plan d'Occupation des Sols

Commune de SAINT-SAVIN

MODIFICATION N° 5

Notice explicative

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
de la modification du POS,
en date du 28 septembre 2011.

Le Maire,
Evelyne MICHAUD



La Commune de SAINT-SAVIN a approuvé son Plan d'Occupation des Sols le 12 juillet 1991. Ce document a été modifié à quatre reprises le 22 juillet 1994, le 29 avril 2004, le 27 janvier 2006 et le 6 mars 2008.

Le présent dossier expose l'objet de la modification n°5 de ce Plan d'Occupation des Sols.

I. OBJET

La présente modification du POS a pour objet :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone II NA du château de Demptézieu (monument inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques), suite à l'étude patrimoniale, « étude spécifique pour la prise en compte de ce patrimoine », comme fixé par le POS et en particulier le règlement. A l'Ouest du chemin de Verclos et au Nord de la rue d'Hugues de Demptézieu, un secteur UAc est créé autour du château au droit de l'école existante, ainsi qu'un secteur NDc (zone naturelle protégée) sur l'espace vert correspondant au cône de vue du château, avec des dispositions reprenant les enjeux de préservation du site pour la réalisation du projet de groupe scolaire. Les terrains à l'Est du chemin de Verclos sont maintenus en zone II NA,
- l'inscription d'un nouvel emplacement réservé n° 44 sur l'impasse du château (chemin privé) pour permettre son aménagement dans le cadre d'une impasse publique,
- la transcription de quelques évolutions du règlement, notamment pour intégrer les nouveaux secteurs UAc et NDc, et prendre en compte les législations récentes.

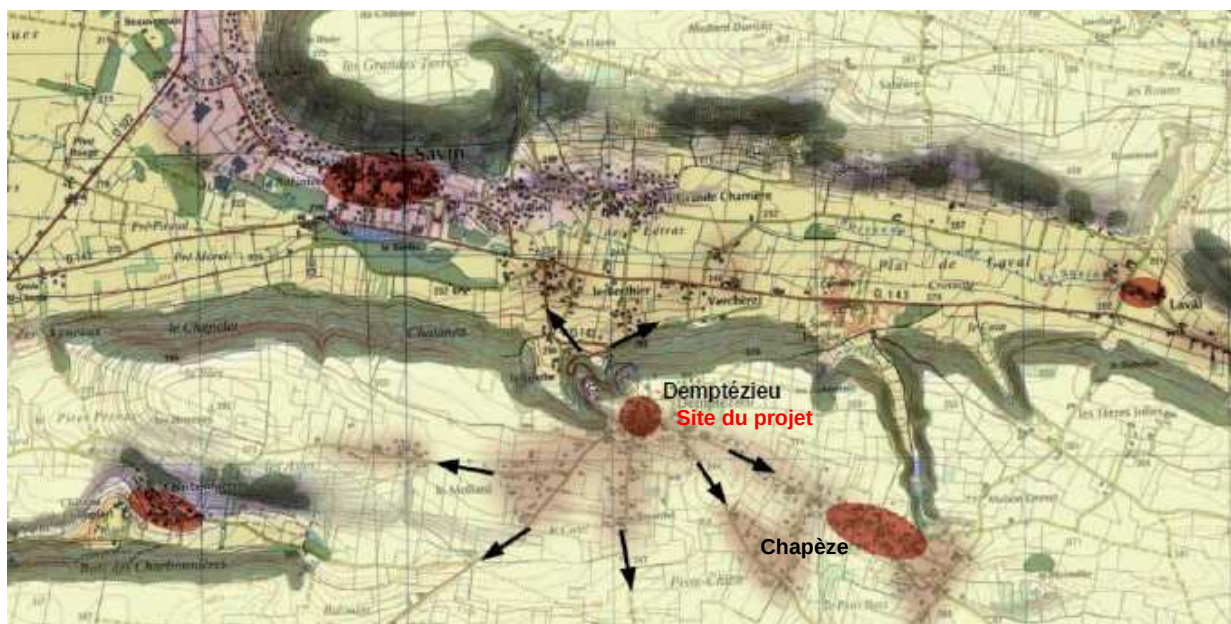
Elle apporte donc des rectifications sur les trois pièces suivantes :

- le zonage au 1/5 000^{ème} (plan global de la commune),
- la liste des emplacements réservés,
- le règlement.

II. ZONAGE ET CARNET DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le projet se situe au hameau de Demptézieu, en limite de plateau sur un site perché.

La zone d'urbanisation future II NA du château de Demptézieu, accessible par la RD 143c au Sud-Est du centre-village, est ouverte à la construction dans son extrémité Ouest (site aux abords du château), propriété de la Commune, pour permettre la création d'un groupe scolaire intégrant la rénovation de l'école existante.



Il existe actuellement quatre écoles à Saint-Savin pour un effectif global de 413 enfants pour l'année scolaire 2010-2011.

Les plus importantes se trouvent au Bourg et sont :

- l'école élémentaire du Bourg avec 8 classes du CP au CM2 se répartissant 207 élèves,
- l'école maternelle avec 5 classes de la petite section à la grande section et 139 enfants.

Deux écoles sont dans les hameaux de Demptézieu et Chapèze :

- l'école de Chapèze avec 2 classes du CP au CM1 se répartissant 42 élèves,
- l'école de Demptézieu avec 1 classe de CM1/CM2 et 25 élèves.

	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Ecole élémentaire du Bourg	197	197	207
Ecole maternelle	144	156	139
Ecole Chapèze	35	41	42
Ecole Demptézieu	28	22	25
Effectif global	404	416	413

La commune de Saint-Savin connaît une expansion démographique (3424 habitants en 2007 contre 2752 en 1999 et 2164 en 1982) continue en raison de sa proximité avec les pôles économiques du Nord du département de l'Isère et avec les grands axes de déplacements (autoroute, routes départementales, voie ferrée et gares) ; on notera pour ce secteur 23 permis de construire pour des logements en 2009 et 16 en 2010.

Les écoles des hameaux de Chapèze et Demptézieu ont atteint leur capacité d'accueil maximale et sont dépourvues de possibilité d'extension. Cette situation justifie la programmation d'un nouveau groupe scolaire regroupant ces deux écoles pouvant compter 2 classes maternelles dans l'école existante, 4 classes élémentaires dont la garderie dans un nouveau bâtiment et un restaurant scolaire.

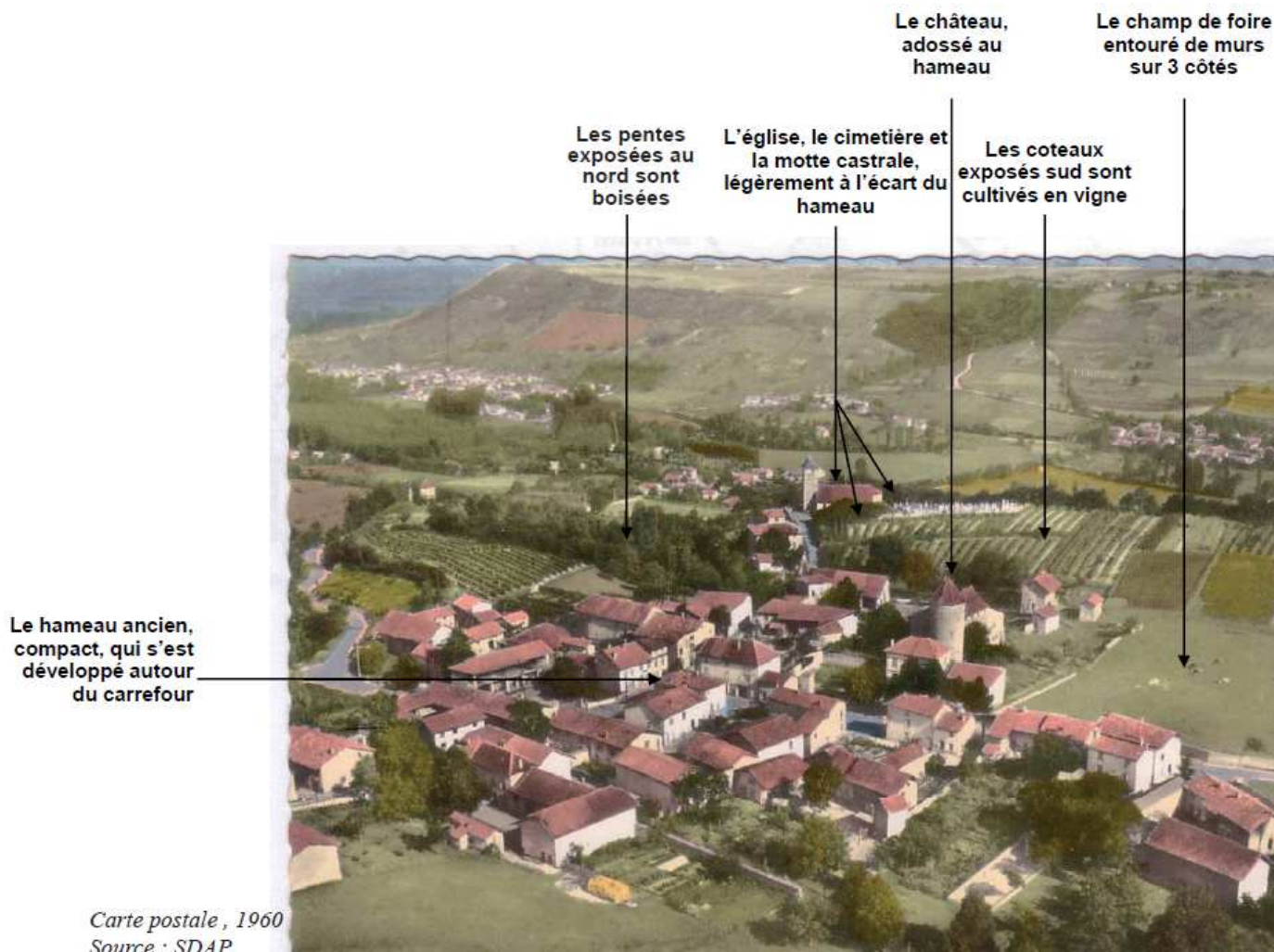
Le château étant inscrit Monument Historique par l'arrêté du 15 septembre 1954, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur du hameau de Demptézieu était conditionnée dans le Plan d'Occupation des Sols à la réalisation d'une étude spécifique pour la prise en compte de ce patrimoine.

Aussi, une mission comprenant trois études a été lancée au cours de l'année 2010 par la Commune de Saint-Savin, assistée du Service Aménagement Nord-Ouest (SANO) de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Isère et du Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Isère. Le dossier comprenait :

- Etude patrimoniale, urbaine et paysagère
préalable à l'implantation d'un groupe scolaire sur le hameau de Demptézieu
& Programme fonctionnel,
établis par Atelier multiple - Architectes dplg, Claire Bonneton - Paysagiste dplg et Initial Consultants - Programmistes consultants de décembre 2010,
- Programme d'aménagement des espaces publics
en lien avec la création du groupe scolaire de Demptézieu,
réalisé par Claire Bonneton urbaniste - paysagiste, de décembre 2010,
- Programme Technique Détaillé,
élaboré par l'Atelier MULTIPLE, architectes et urbanistes, de Décembre 2010

Ces études ont également été suivies par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) de l'Isère et la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

Les illustrations et éléments présentés dans cette notice explicative sont issus de ces études ; « l'étude patrimoniale, urbaine et paysagère » est annexée au dossier de modification, le règlement renvoyant à ce document.



Les enjeux de l'évolution des terrains situés à l'Est et au Nord du château de Demptézieu portent sur :

- les abords immédiats du château à l'Est qui doivent être préservés de toute construction afin de permettre une lecture de ce site historique (secteur en co-visibilité avec le château et vue sur le paysage à préserver de toute construction),
- le champ de foire qui ne doit pas être urbanisé puisqu'il constitue un espace ouvert permettant la lecture et la mise en scène du château,
- les espaces agricoles vers l'Est doivent être préservés également de toute construction pour maintenir le rapport au grand paysage, à proximité du champ de foire.

Afin de répondre à ces enjeux de préservation de la co-visibilité entre le château et le paysage à l'Est, il est apparu indispensable de scinder le groupe scolaire en deux parties distinctes :

- en partie Nord du site, seront créés l'école élémentaire et le restaurant scolaire,
- en partie Sud, l'école maternelle utilisera l'ancienne école qui sera réhabilitée,
- à l'Est, le champ de foire sera maintenu en zone naturelle mais permettra la réalisation d'un plateau d'évolution dans le coin Nord-Ouest.

Schéma de localisation des bâtiments du groupe scolaire



L'étude préalable a défini un préprogramme avec une esquisse de faisabilité concernant l'implantation des volumes en vue des objectifs d'intégration paysagère des bâtiments au site. Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été retenue pour poursuivre la mission d'accompagnement de la Commune en vue d'un marché de Maîtrise d'œuvre. Le calendrier prévisionnel fixe la mise en service de l'équipement pour la rentrée scolaire de septembre 2013 avec en particulier le dépôt d'un permis de construire pour le groupe scolaire en décembre 2011.

A titre d'information, les esquisses du dossier présentent ainsi le projet :

Le bâtiment de **l'école élémentaire**, à simple rez-de-chaussée, se cale le plus au Nord possible contre l'impasse du château. Un volume en retour marque la clôture Ouest et assure la liaison avec le château. Le niveau de référence de l'école est le point bas actuel de l'esplanade du château : l'école est ainsi peu visible depuis l'Est du champ de foire, environ 2 mètres en contre-haut.

Un volume libre (bibliothèque) prend place en proue de l'école élémentaire à l'Est, encastré dans le talus du champ de foire. La bibliothèque vient masquer partiellement le plateau d'évolution, placé également au niveau de référence bas et accessible comme l'école par une rampe talutée traversant le champ de foire depuis l'aire de desserte des cars.

Le préau constitue un élément de liaison architecturale de l'école élémentaire avec le château, de façon à refermer la cour du château au Nord. Il assure également la liaison entre cour de l'école élémentaire et cour du restaurant scolaire. Il permet un accès secondaire depuis la cour du château à l'école élémentaire et à la cantine.

La cantine prolonge l'école élémentaire à l'ouest, le long de l'impasse du château. Elle n'est pas jointive à la limite parcellaire latérale Ouest, de façon à dégager une aire de manœuvre pour les livraisons.

L'école maternelle s'implante dans l'école actuelle, dont elle conserve la cour ainsi que le portail, le mur et la grille de clôture. Elle se développe en « U » à rez-de-chaussée sur les deux côtés de l'existant. L'angle Nord-Est de l'actuel préau est rogné pour davantage ouvrir visuellement sur le château depuis la rue d'Hugues de Demptézieu. L'angle Sud-Ouest accueille un préau de façon à ouvrir visuellement l'accès à la cour du château depuis la rue d'Hugues de Demptézieu.

De l'autre côté de l'allée d'accès au château, le kiosque éventuel pourra répondre au volume du préau et cadrer la vue sur la cour du château dans son axe médian.

Hormis des volumes en émergences (prises de lumière zénithales au Nord et intégration des équipements techniques), les toitures courantes seront plates et végétalisées, de façon à s'intégrer délicatement aux abords du château depuis le champ de foire.

Concernant le fonctionnement global du groupe scolaire réparti en deux sites, le projet doit parvenir à intégrer les aménagements routiers existants. La desserte depuis les cars et automobiles se fait au niveau des aires de dépose et de retournement.

Les cheminements piétons principaux (accessibles aux personnes à mobilité réduite) se font ensuite en suivant les trottoirs pour l'école maternelle et en traversant le champ de foire pour l'école primaire.

Les accès principaux se font au Sud de chaque équipement, au niveau des cours.



Alignement à redents (éclairage, vues)

TERRAIN D'ÉVOLUTION en creux

Volume terminant le bâtiment à traiter de façon particulière (relation du bâtiment au champs de foire)

Maintien d'une ouverture maximale sur le château

préau

Composition de l'allée menant au château

7m

préau

Enclos et grille de la cour à préserver

Traitement du pignon à réaliser (kiosque)

Composition centrée autour du bâtiment ancien

Construction de l'angle

Les distances indiquées sont souhaitables architecturalement et répondent également à des données de sécurité incendie (largeur voie engin au niveau allée du château, distances minimales des façades de l'école élémentaire et de la cantine par rapport aux limites parcellaire pour disposer d'ouvertures).

Zonage du POS

- II NA
- UA
- UB
- Nad
- ND
- NC

Foncier public

- Secteurs en co-visibilité avec le château et vue sur le grand paysage à préserver de toute urbanisation
- Secteur du champ de foire avec cône de vue à préserver de toute construction

Règlement

- zone II NA : secteur urbanisable après étude spécifique avec prise en compte du patrimoine
- zone UA : parties les plus denses de la commune
- zone UB : constructions à caractère résidentiel
- zone NAd : constructions et lotissements à usage d'habitation

La desserte de la cantine et, plus généralement, des bâtiments implantés au Nord par les véhicules de secours sera organisée à partir de l'impasse privée du château. Aussi, la Commune inscrit un nouvel emplacement réservé n°44 afin de pouvoir aménager cette voie dans son emprise actuelle.

III. REGLEMENT

1. Les évolutions liées au projet du groupe scolaire

a) La zone UA

Un secteur UAc a été ajouté au règlement de la zone UA pour préciser les dispositions spécifiques dans le champ de co-visibilité du château de Demptézieu en vue de la réalisation du groupe scolaire suite à l'étude patrimoniale ; l'introduction est donc complétée.

L'article 2 précise une exception concernant l'interdiction des affouillements de sols pour le secteur UAc afin de répondre aux enjeux paysagers du site du château et d'implanter en contre-bas, les installations de sports et loisirs liées au plateau d'évolution.

L'article 11 autorise les toitures-terrasses végétalisées dans la zone UAc pour les nouvelles constructions, ainsi que d'autres dérogations qui pourraient être nécessaires sous réserve de s'inscrire dans les orientations définies par l'étude patrimoniale. Le traitement des clôtures est précisé en appui sur les prescriptions de l'étude du projet de ZPPAUP menée par Michèle Prax en 2005 visant à conforter les alignements sur rue (mur de 1,20 mètre et grille en fer forgé) mais aussi le dégagement visuel (grillage) entre le champ de foire et le château. De même, concernant les travaux éventuels sur le château compris dans le secteur UAc, les caractéristiques originelles du bâtiment seront maintenues.

b) La zone ND

La co-visibilité entre le château et le paysage à l'Est est préservée par le classement du champ de foire (hors angle Nord-Ouest) en zone naturelle avec un nouveau secteur NDc inscrit dans le règlement et présenté en introduction du chapitre. Seuls les installations de sport et loisirs, les aménagements d'accompagnement et les aires de stationnement sont autorisés. Toutefois, ces aménagements ne devront pas nuire au principe de préservation de la co-visibilité du château traduit par le « secteur de dégagement visuel du château ».

2. Les dispositions générales et prises en compte des évolutions réglementaires

a) Les dispositions générales

L'article 2 des dispositions générales est actualisé puisque les articles R 111-5 et R 111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables au POS. L'article R 111-5 précédemment noté dans ces dispositions générales est réécrit dans chacun des articles 3 des chapitres des zones.

Les évolutions portent aussi sur le code rural « et de la pêche maritime » avec le rappel de l'article concernant la règle de réciprocité L 111-3 complété.

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable à compter du 1^{er} mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

La hiérarchie de l'article L 123-1 est reprise avec l'ajout d'un alinéa 5, soit L 123-1-5 7° pour les éléments devant être protégés.

Un article 6 est ajouté et rappelle l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme puisque le règlement s'opposera aux chapitres UA, UB, NA indicées et NB à cette disposition visant à appliquer les règles à l'ensemble du projet ; principe rappelé en section I des chapitres concernés.

Dans le Sous-titre II, la définition de la SHON (surface hors œuvre nette) est mise à jour, de même que celle des constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les définitions des annexes et des piscines sont proposées.

b) Les articles 3

L'ancien R. 111-5, concernant la desserte des terrains, ne pouvant être utilisé par les communes couvertes par un POS ou un PLU, les dispositions qu'il prévoyait permettant de refuser un permis de construire sont intégrées dans l'article 3 de chacun des chapitres des zones du règlement.

c) Les articles 4

Les alinéas concernant les eaux usées et le raccordement au réseau collectif dans les articles 4 des zones U et NA indicées sont corrigés suite au remplacement de l'article 33 par l'article L 1331.1 du code de la Santé publique.

d) Les articles 11

Un nouveau thème composé de quatre paragraphes est ajouté en fin d'articles 11 pour déroger aux règles définies pour les projets visant un objectif de développement durable (matériaux ou énergie, etc...) comme le prévoit la loi Grenelle 2, mais en précisant les conditions d'autorisation de ce type de projet qui doit s'inscrire dans la cohérence de la lecture des constructions mais aussi du paysage environnant.

e) L'article 12 de la zone Ui

La règle de stationnement pour le commerce est supprimée car sans objet au regard de l'interdiction de cette destination dans la section I du chapitre UI.

f) Corrections diverses

Des fautes diverses de frappes et d'orthographe ont été corrigées sans objet de modification.

IV. EVOLUTION DES SUPERFICIES

La modification n°1 engendre une évolution des superficies des zones du Plan d'Occupation des Sols présenté dans le tableau ci-dessous.

TABLEAU DES SUPERFICIES

Zones	P.O.S. Modification n°4 hectares	P.O.S Modification n°5 hectares
UA	41,60	41,40
UAc	-	0,50
UB	114,00	114,00
NAd	2,50	2,50
NA	77,50	76,50
NB	16,00	16,00
NC	1 191,40	1 191,40
ND	986,00	986,00
NDc	-	0,70
Total commune	2429,0	2429,0

Les évolutions des superficies sont liées à la fois à l'ouverture partielle de la zone II NA concernant 1 hectare dont 0,7 hectare en secteur NDc, mais aussi au reclassement d'une partie de la zone UA (0,2 hectare environ) au secteur UAc comprenant le château et le groupe scolaire soit au total 0,5 hectare.

V. PROCEDURE

La modification proposée, conformément à l'article L. 123.13 du code de l'urbanisme, ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan, n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas non plus de graves risques de nuisances.

L'enquête publique de ce projet de modification n° 5 du Plan d'Occupation des Sols s'est déroulée du 20 juin 2011 au 22 juillet 2011 selon les dispositions de l'article L.123.13, notamment après notification aux personnes publiques associées.

Le Commissaire-Enquêteur a établi un rapport sur la base du dossier présenté de modification ainsi que sur les observations formulées à la fois par les personnes publiques associées et par la population portant sur le projet et a tiré ses conclusions. Ainsi, il donne un avis favorable au projet de modification n° 5 du POS de la Commune de SAINT-SAVIN permettant la construction d'un groupe scolaire à Demptézieu sous réserve de maintenir en l'état le règlement concernant le recul des constructions le long de la RD 522 à Flosailles, en attendant l'étude prochaine du PLU. Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- rechercher le moyen d'acquérir la maîtrise foncière des terrains à l'Ouest du château (emplacement réservé ou périmètre de préemption) afin d'une part de préserver des possibilités d'extension du groupe scolaire, d'autre part d'améliorer l'ouverture visuelle vers ce monument classé,
- apporter un soin particulier à l'intégration environnementale des nouveaux bâtiments dans ce site protégé,
- conserver sans modifications couteuses les ouvrages de voiries déjà réalisés et permettant l'accès au futur groupe scolaire ainsi que le stationnement, afin de préserver les finances de la collectivité.

Le Conseil municipal dans sa séance du 28 septembre 2011 a décidé d'approuver la modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols en abandonnant le principe de suppression de la pastille sur la RD 522 dans Flosailles. La réserve du Commissaire-enquêteur est ainsi levée ; elle faisait suite à la remarque du Conseil Général de l'Isère concernant le maintien de la règle de recul (pastille fixant une trouée de 37 mètres (bande axée sur la route)) vis-à-vis de la RD 522 hors agglomération en secteur UB (courrier en date du 21 juillet 2011).

Les trois recommandations du Commissaire-enquêteur sont notées ; elles ne relèvent pas directement du dossier de modification du POS mais des études du projet de groupe scolaire; la première pourra trouver sa traduction par l'exercice du droit de préemption ou l'inscription d'un nouvel emplacement réservé suite à étude, la seconde est déjà fortement ancrée dans le projet au regard des partenaires engagés et la troisième correspond aux orientations prises par la Commune.