P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAINT-SAVIN

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 17 décembre 2021.

Le Maire,
Fabien DURAND

MAIRIE DE ST-SAVIN
38 (Isère)

Le code de l'urbanisme (aux articles L.151-6 et L.151-7) précise en particulier que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. …

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

*1° **Définir les actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

3° (Abrogé) ;

*4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

I. Le développement urbain « maîtrisé et de qualité »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant,** qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité.** Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements et la mixité sociale.**

Les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux portent sur l'Aménagement avec au préalable une partie générale.

S'agissant de l'habitat, la priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans les enveloppes urbaines définies sur le territoire de Saint-Savin, ainsi qu'aux possibilités d'opérations en renouvellement urbain.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- développer des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Au-delà de ces secteurs stratégiques pour lesquels une OAP sectorielle précise les attentes en matière d'aménagement (accès, typologie de logements, aménagements paysagers, …), une OAP thématique est également définie de façon plus large afin d'encadrer la densification du tissu urbain (parcelles résiduelles ou potentiel de division au sein des zones urbaines), dans un objectif de cohérence urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

S'agissant des activités économiques, Saint-Savin bénéficie d'une situation intéressante, à proximité d'axes structurants au niveau local et aux portes de Bourgoin-Jallieu. La dynamique économique de la commune est d'ailleurs importante, cette dernière comptant environ 350 entreprises, à l'origine de plus de 900 emplois (source INSEE : 31 décembre 2015).

Ces entreprises sont réparties au sein de la zone d'activité de Pré Chatelain (compétence communautaire), au sein des centralités pour les commerces et services, et réparties dans le du tissu urbain, notamment en ce qui concerne les activités artisanales.

La zone d'activité de Pré Chatelain se développe au début des années 2000, à proximité de l'entreprise Xella, déjà présente depuis le début des années 80. L'aménagement de la zone se fait au coup par coup, entre la Route de Pré Chatelain et la Route de Saint-Savin. Aujourd'hui, considérant les terrains réellement aménageable (hors risques naturels, zones humides, …), la zone d'activité de Pré Chatelain affiche un taux d'occupation de 94 % environ.

En parallèle la commune enregistre de nombreuses demandes émanant d'entreprises locales, à la fois pour de nouvelles installations, mais également pour des projets d'extension / relocalisation dans des locaux plus adaptés pour des entreprises de Saint-Savin.

La commune souhaite donc étendre la zone de pré Chatelain, afin de répondre aux besoins identifiés des entreprises déjà présentes sur le territoire communal, mais également d'accueillir de nouvelles entreprises.

II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique est inscrite pour préciser la volonté de préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les liaisons fonctionnelles entre ces secteurs sensibles sont également à préserver (corridors écologiques et trame verte et bleue).

Orientations générales applicables

aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour le développement urbain et le renouvellement urbain

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire de Saint-Savin portent sur les modes doux, plus particulièrement en centre-bourg, et au sein des autres centralités de la commune (notamment Flosailles et Demptézieu) entre les différents équipements et services.
En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population n'étant pas assez importante pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

Le véritable enjeu est ainsi de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cyclables, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire étant plutôt favorable à ce mode de déplacements actifs)…

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés…). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle après rétention est préconisée si la nature des sols le permet, sinon le rejet, après rétention, au milieu superficiel si sa capacité le permet, ou le cas échéant, au réseau collecteur « eaux pluviales » existant avec un débit de fuite limité conforme aux prescriptions du zonage d'assainissement et/ou de la CAPI et compatible avec la capacité du système. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir).

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

Réseaux et télécommunications

Les **réseaux d'électricité et de communications téléphoniques, électroniques et numériques** seront prévus par chaque projet en prenant en compte la desserte existante et future pour anticiper d'éventuelles évolutions.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, …),
- de recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres (géothermie, éolien, solaire, …).

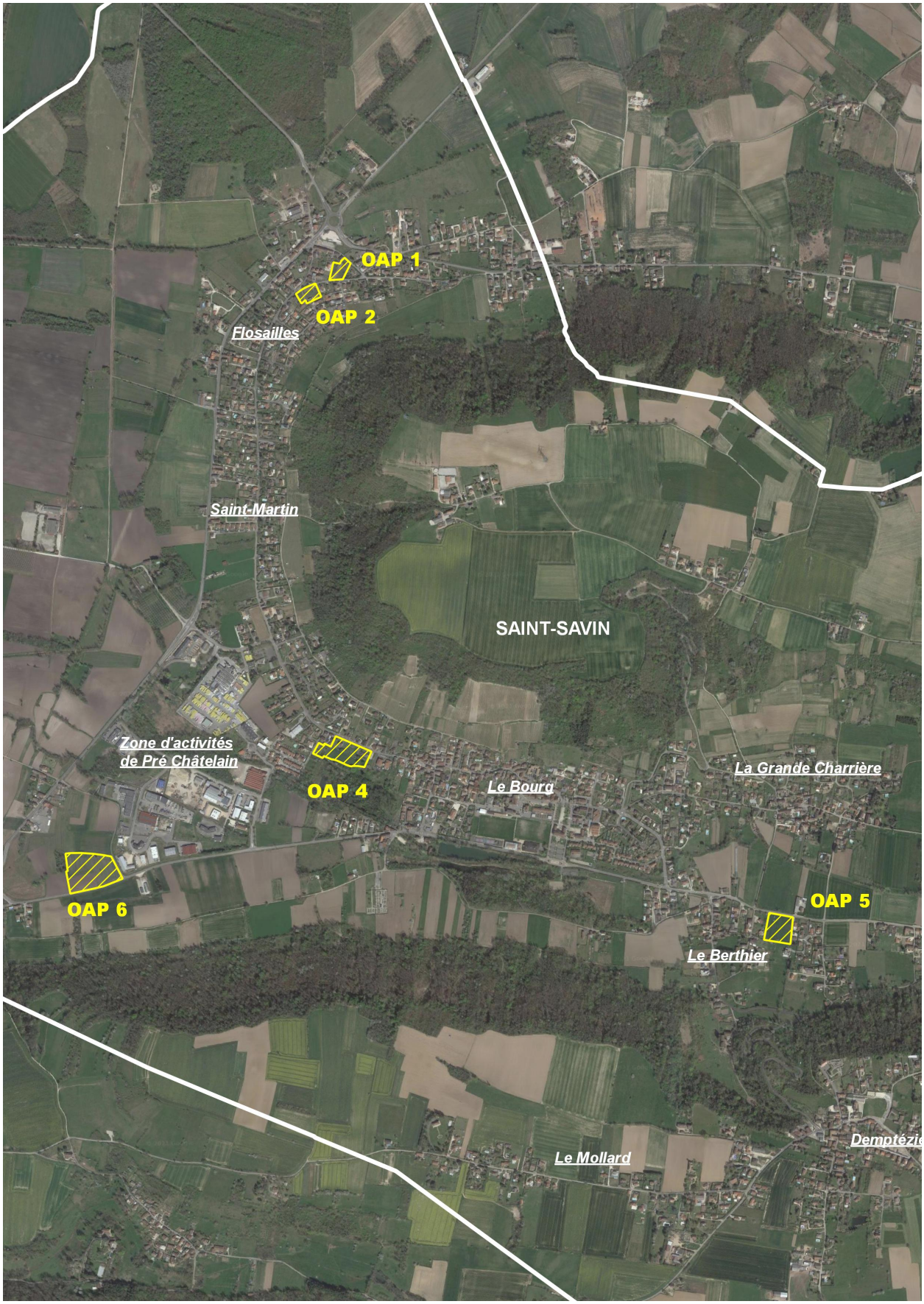
Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, …),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri…),
- valoriser les déchets organiques,
- intégrer et préserver la biodiversité (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation…).

I. Un développement urbain « maîtrisé et de qualité »

Carte de localisation des secteurs d'OAP



Secteur 1 - « FLOSAILLES – Chemin des Fontaines » (Ua_{OA1})

Eléments de contexte

Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune de Saint-Savin, au cœur de la centralité de Flosailles, à proximité de deux axes structurants (la RD522 et la RD19).

Cet ensemble de parcelles présente ainsi une bonne accessibilité, et est également situé à proximité de commerces de proximités (restaurants, bar/tabac), du parking de covoiturage de la CAPI, ainsi qu'un arrêt de bus, à environ 150 mètres (soit 2 minutes à pied), et également d'une salle communale, utilisée par les associations notamment (dans les locaux de l'ancienne école de Flosailles).

Cette OAP s'insère dans un projet plus global sur la centralité de Flosailles comprenant à la fois l'encadrement de la densification sur les derniers terrains disponibles (OAP thématique), mais aussi un projet à plus long terme de compléter l'offre actuelle en commerces et services de proximité sur ce secteur (autour de l'actuel parking de covoiturage).

Le secteur d'OAP correspond à un ensemble de cinq parcelles, regroupant trois propriétaires différents, représentant une surface totale de 3 360 m². Il est actuellement occupé par des terrains en friche, seule une petite partie du site semble être utilisé pour un potager privé.
Il présente une topographie relativement plane (pente légère du Sud vers le Nord, marquant la fin du coteau), et n'est concerné par aucun risque naturel recensé par la carte d'aléas (février 2015, Alp'Géorisques).

Vue générale depuis le chemin du Clair

Le site s'insère dans un tissu urbain mixte, entre le bâti ancien et dense du chemin des Fontaines ou du chemin Saint-Martin, à proximité de la Route du Bugey (RD522) et un tissu urbain plus ouvert dominé par la maison individuelle, à mesure que l'on s'éloigne de la RD522. Cette voie représente l'axe de circulation principal, autour duquel se sont développés des commerces (restaurant, café, menuisier).

Quelques opérations récentes viennent toutefois proposer des densités intermédiaires à proximité immédiate du secteur (densité moyenne de 20 logements par hectare pour l'opération récente à l'angle du chemin des Fontaines et du chemin des Sablons et environ 30 logements par hectare pour les trois maisons groupées situées chemin de Saint-Martin).

Enfin, sa position, au sein d'un triangle de voies, lui offre deux accès possibles, par le chemin des Fontaines au Nord ou par le chemin du Clair au Sud.

Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont également présents à proximité.

Vue sur les opérations récentes autour du site :
3 maisons groupées à l'Ouest, lotissement de 6 maisons (dont 2 groupées), à l'Est

Vue traversante du secteur (le Chemin des Fontaines se trouve à l'arrière de la grange

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à densifier ce secteur, situé au sein de la centralité de Flosailles, mais aussi à développer une offre de logements locatifs sociaux. Aussi, en adéquation avec le tissu urbain global du secteur, l'aménagement pourrait intégrer un programme d'habitat, comprenant environ **14 logements**, répartis en deux petits immeubles collectifs.

Ce programme pourrait comprendre **8 logements locatifs sociaux**, soit plus de la moitié de l'opération.
En effet, la proximité de commerces et services (existants et futurs), d'un arrêt de bus, du parking de covoiturage, le tout à moins de 200 mètres du secteur, sont autant d'éléments favorable au développement d'une offre de logements diversifiée, en cohérence avec l'objectif de mixité sociale affiché au sein du PADD. Le règlement du PLU instaure d'ailleurs une servitude de mixité sociale sur ce secteur (SMS n°3).

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, deux accès sont envisageables, soit au Nord du secteur, depuis le chemin des Fontaines, soit au Sud, depuis le chemin du Clair.
Une requalification du carrefour entre le chemin Saint-Martin et le chemin du Clair pourrait améliorer la sécurité globale sur le quartier. Enfin, un prolongement des aménagements existants dédiés aux modes doux (trottoirs) pourrait être envisagé sur le chemin du Clair, la commune étant déjà propriétaire des terrains concernés, permettant des déplacements sécurisés pour les piétons, notamment vers les transports en commun existants et le parking de covoiturage.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, une vigilance particulière est à porter sur le traitement des limites avec l'habitat existant afin d'assurer une insertion qualitative. En effet, l'enclavement de ces terrains au sein du tissu urbain existant ne lui confère pas de sensibilité spécifique au regard des enjeux de corridors et de continuité écologique, mais le renforcement sur place de la trame arborée et/ou arbustive pourrait contribuer au maintien de la biodiversité locale à l'image de la haie présente en limite de la propriété riveraine.

Secteur 2 - « FLOSAILLES – Chemin du Clair » (Ub_{OA2})

Eléments de contexte

Le secteur se situe au Nord-Ouest de la commune de Saint-Savin, au carrefour entre le chemin du Clair et le chemin Saint-Martin, à proximité immédiate de la centralité de Flosailles (voir secteur d'OAP n°1) comprenant des commerces et services de proximités (actuels et futurs), ainsi qu'une bonne desserte (croisement entre la RD522 et la RD19, arrêt de bus, parking de covoiturage), le tout à environ 200 mètres (soit 2-3 minutes à pied).

Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont également présents à proximité.

Vue générale depuis le chemin d'accès existant

Le secteur correspond à un ensemble de quatre parcelles, représentant une surface totale de 3 495 m². Il est actuellement occupé par des terrains en friche. Un hangar peu qualitatif est présent en fond du tènement, accessible par un petit chemin coupant cet ensemble foncier en deux parties.

Il présente une topographie en pente douce du Sud vers le Nord, dans le prolongement du coteau, bien visible depuis le site, et n'est concerné par aucun risque naturel recensé par la carte d'aléas (février 2015, Alp'Géorisques).

Vue depuis le chemin du Clair

Le site s'insère dans un tissu urbain à dominante pavillonnaire (densité moyenne d'environ 10 logements par hectare) et représente une des dernières dents creuse significative sur le secteur, à proximité immédiate de la centralité de Flosailles, permettant une diversification des formes d'habitat et le développement d'une offre de logements locatifs sociaux.

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise proposer une offre de logements plus diversifiée sur ce quartier à dominante pavillonnaire, situé au contact direct de la centralité de Flosailles.
La proximité de commerces et services de proximités (actuels et futurs), ainsi qu'une bonne accessibilité et la présence de transports en commun à proximité encouragent la réalisation d'une opération un peu plus dense que ce qui existe actuellement sur le quartier, avec une part de logements locatifs sociaux.

Ainsi, le projet pourrait comprendre une dizaine de logements au total, dont quatre logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs de mixité sociale affichés dans le PADD, et matérialisés au sein du règlement du PLU par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS n°4).

S'agissant des déplacements et de la desserte par les voies, l'accès existant depuis le chemin du Clair, permettant actuellement de desservir le hangar peu qualitatif au fond du tènement, pourra être conservé.

Le projet d'ensemble s'attachera à la démolition du bâtiment existant sur le tènement afin de proposer une opération qualitative et homogène de par sa composition urbaine et architecturale et son organisation optimale.

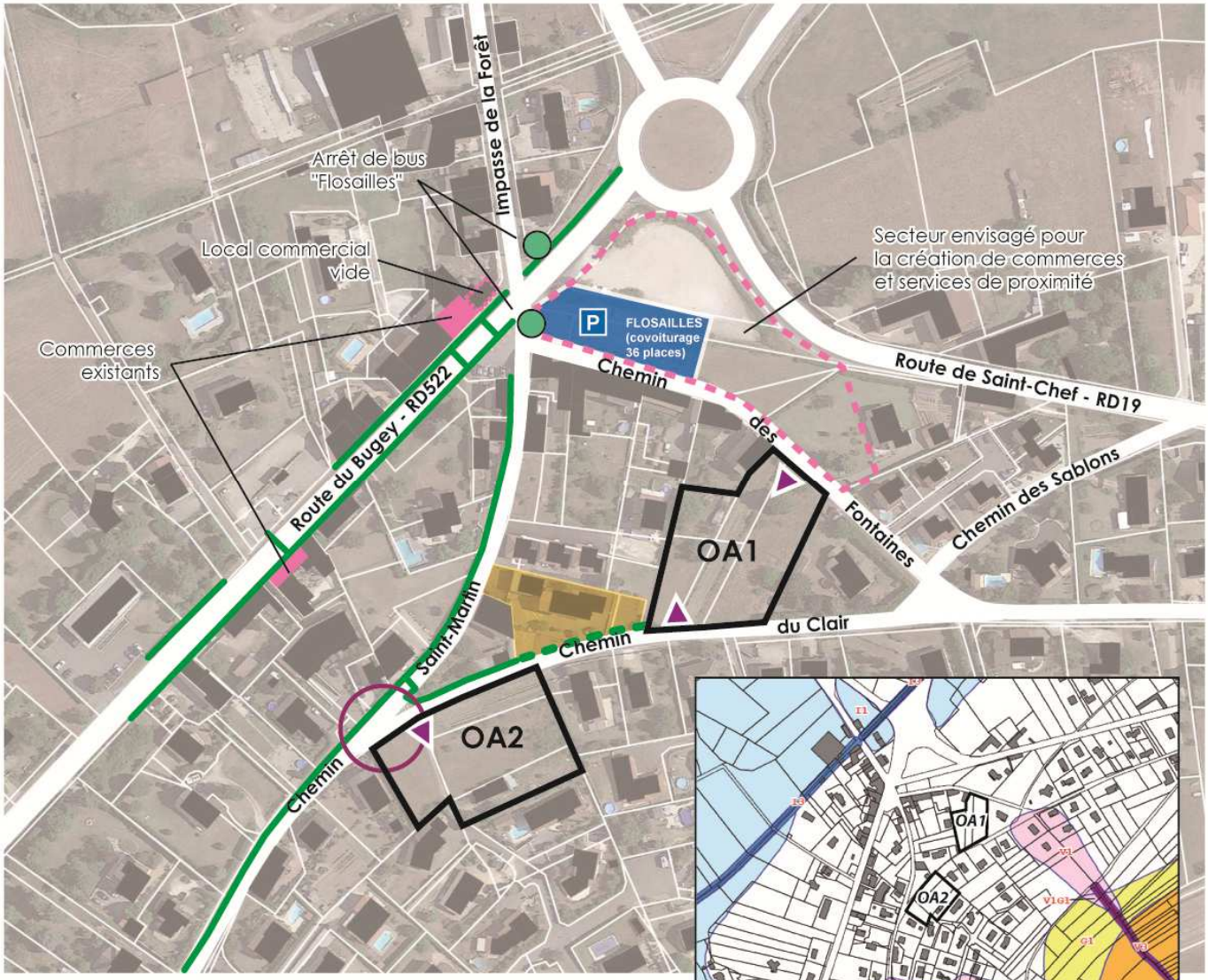
Chemin d'accès au hangar existant et vue sur le coteau.

S'agissant de l'intégration de l'opération dans son environnement, une vigilance particulière est à porter sur le traitement des limites avec l'habitat existant afin d'assurer une insertion qualitative.

Là encore la végétalisation des dépendances et l'implantation d'arbres et de haies en accompagnement de cette OAP permettra de préserver les capacités d'accueil et de nourrissage pour la biodiversité locale (notamment de l'avifaune et des invertébrés). La réutilisation sur site des terres végétales décapées permettra également de conserver le patrimoine végétal du site et de favoriser la revégétalisation du site par des espèces locales.

Enfin, lors des travaux, il sera nécessaire de prendre en considération de façon anticipée l'arbre dépérissant présent au Sud-Est du tènement qui devra faire l'objet d'une attention spécifique en cas d'abattage.

FLOSAILLES - Chemin des Fontaines (Ua_{OA1}) et Chemin du Clair (Ub_{OA2})



Extrait de la carte des aléas (Alp'géorisques, Février 2015)

Principes d'accès et de déplacements

- Accès
- Carrefour à requalifier et sécuriser
- Cheminement mode doux existant (trottoirs, passage piétons)
- Cheminement modes doux à aménager
- Propriété communale (ancienne école)

OAP 1 Flosaille - Chemin du Clair

- Surface : 3 360 m²

14 logements au total
dont 8 logements locatifs sociaux

OAP 2 Flosailles - Chemin des Fontaines

- Surface : 3 495 m²

10 logements au total
dont 4 logements locatifs sociaux

Secteur 4 - « La Robinère » (Ub_{OA4})

Eléments de contexte

Le secteur se situe rue de la Robinière, au contact du centre-bourg de Saint-Savin, à environ 500 mètres des commerces (supérette et pharmacie), soit 5 à 6 minutes à pied.

Il englobe les deux propriétés donnant sur la rue de la Robinière, dont l'une présente un potentiel de densification significatif (jardin de plus de 2 000 m² environ), ainsi que les parcelles plus au Sud, ayant aujourd'hui un usage agricole.
Au total, ce tènement représente 1,17 hectare. Toutefois, le potentiel réellement aménageable est de 8 000 m² environ en conservant les deux maisons existantes.

Le site est bordé au Nord par la RD143B (chemin de la Robinière), qui accueille également les principaux réseaux (EU, EP, AEP) et à l'Ouest par le chemin de Pré Piraud.

Chemin de Pré-Piraud (bordant le secteur d'OAP à l'Ouest)

Vue générale du site depuis le chemin de la Robinière (entre les deux maisons existantes)

Le site présente une topographie plane, sans contrainte particulière (aucun aléa naturel notamment, selon la carte des aléas de février 2015, Alp'Géorisques). La limite Sud du secteur est définie sur la limite Nord de la zone humide qui a fait l'objet d'une expertise et d'une re-délimitation validée (voir le Rapport de présentation, pièce 1 du PLU). Il est à rappeler que le centre-bourg de Saint-Savin s'étant développé historiquement sur d'anciens marécages.

Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à densifier ce secteur situé en entrée Ouest du centre-bourg, en cohérence avec d'autres opérations environnantes, notamment l'opération de 25 logements locatifs sociaux sur la même rue (deux petits immeubles collectifs), ou l'opération « Les jardins de Delphine », située chemin de Pré Piraud, comprenant 46 logements, dont 10 logements locatifs sociaux (habitat intermédiaire, maisons groupées).

L'OAP prévoit environ 20 logements sur ce secteur. Une part de logements abordables est également envisagée, confirmée par l'instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS n° 10) au sein du règlement, représentant 15 logements locatifs sociaux, soit environ 75 % des logements projetés.

La desserte du secteur peut être envisagée soit par le chemin de la Robinère, soit par le chemin de Pré Piraud. Un bouclage entre ces deux rues pourrait également permettre une desserte cohérente du secteur. Dans tous les cas un seul accès maximum pourra être autorisé sur chaque voie

Un trottoir est déjà aménagé sur le chemin de la Robinière, permettant aux piétons de rejoindre le centre-bourg de Saint-Savin en sécurité.

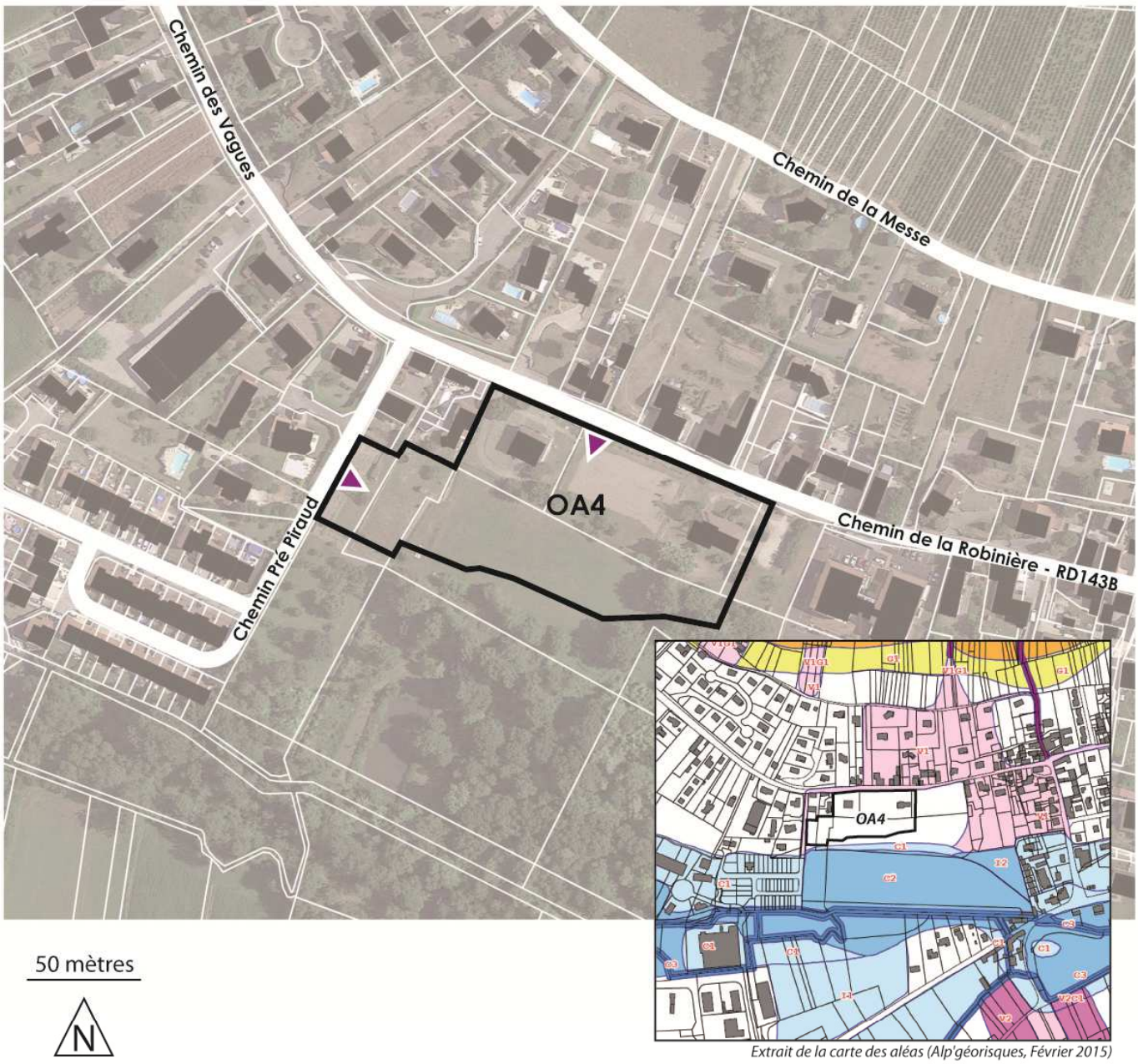
Trottoir existant en bordure du site, vers le centre-bourg

Ce site inséré au sein de l'enveloppe urbaine de Saint-Savin n'appartient pas à une continuité biologique. En revanche, la trame verte et bleue présente en fond de vallon constitue un corridor qu'il est nécessaire de préserver impérativement des émergences lumineuses et de toutes perturbations significatives.

Aussi, il sera intéressant d'accompagner l'aménagement par une frange végétale de fond de vallon (double haie arborée et arborescente) constituée d'essences locales adaptées aux conditions pédologiques assurant à la fois une fonction de masque visuel par rapport aux milieux naturels de fond de vallon, mais servant également d'habitat de refuge pour l'avifaune locale notamment.

Dans ce cas également le réemploi des terres végétales en place dans le cadre des aménagements paysagers sera particulièrement favorable pour conserver à ces espaces un intérêt pour la biodiversité.

LA ROBINIERE (Ub$_{OA4}$)



50 mètres

N

Extrait de la carte des aléas (Alp'géorisques, Février 2015)

Principes d'accès et de déplacements

Accès

OAP La Robinière

- Surface : 1,17 ha au total (environ 8 000 m² aménageables)

20 logements au total
(dont 15 logements locatifs sociaux)

Secteur 5 - « Le Berthier » (AUb$_{OA5}$)

Eléments de contexte

Le secteur se situe au sein du hameau du Berthier, entre le centre-bourg et la centralité de Demptézieu, le long de la route des Sétives (RD 143).
Il s'agit d'un ensemble de trois parcelles, formant un tènement total de 8 150 m², ayant aujourd'hui un usage agricole.

Le terrain est relativement plat et présente peu de contraintes. Il est concerné par un aléa faible de ruissellement sur versant et d'inondation de plaine. Il se situe au sein du périmètre éloigné du captage de Pré Létraz. Il convient ainsi de se référer aux dispositions du règlement écrit (pièce 4.1) concernant la prise en compte des aléas et de la servitude liée au captage d'alimentation en eau potable.

Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont présents en bordure du site (le long de la route des Sétives).

L'aménagement de ce secteur est stratégique pour Saint-Savin. Il permettrait au hameau du Berthier de former un ensemble cohérent tel que délimité par le Plan d'occupation des sols. Il s'agit d'une des dernières opportunités de développement sur ce secteur, situé à proximité du centre-bourg (l'arrêt de bus le plus proche est à environ 400 mètres et la mairie à environ 800 mètres). Il pourrait donc comprendre une part de logements locatifs sociaux.

Vue générale sur le secteur d'OAP depuis le chemin des Sétives

Programme

<u>En termes d'aménagement</u>, l'opération vise à développer une offre de nouveaux logements sur le secteur du Berthier, et conjointement à restructurer le hameau actuellement éclaté en deux secteurs Est et Ouest de part et d'autre de ce tènement.

La partie Nord du secteur est maintenue inconstructible (matérialisée par une zone non-aedificandi sur le règlement du PLU) afin d'assurer une cohérence paysagère avec le tissu environnant, notamment en ménageant un recul planté par rapport à la route des Sétives. Ainsi, la surface réellement aménageable représente un peu moins de 7 000 m².

Afin de permettre une densité cohérente avec les constructions existantes, tout en proposant des typologies variées de logements, le projet pourrait permettre la construction d'une dizaine de maisons individuelles ou jumelées/groupées. La proximité du centre-bourg avec les principaux équipements et

services, ainsi que la desserte par des lignes de transport en commun, permettent également d'envisager une part de logements locatifs sociaux assurant une mixité sociale sur ce secteur.
Le règlement prévoit ainsi une servitude de mixité sociale (SMS n° 11), permettant la réalisation de 4 logements locatifs sociaux (soit 40 % du total de logements projetés).

La répartition des logements peut être envisagée en considérant que l'opération puisse être mise en œuvre suivant plusieurs phases successives correspondant au foncier, soit :

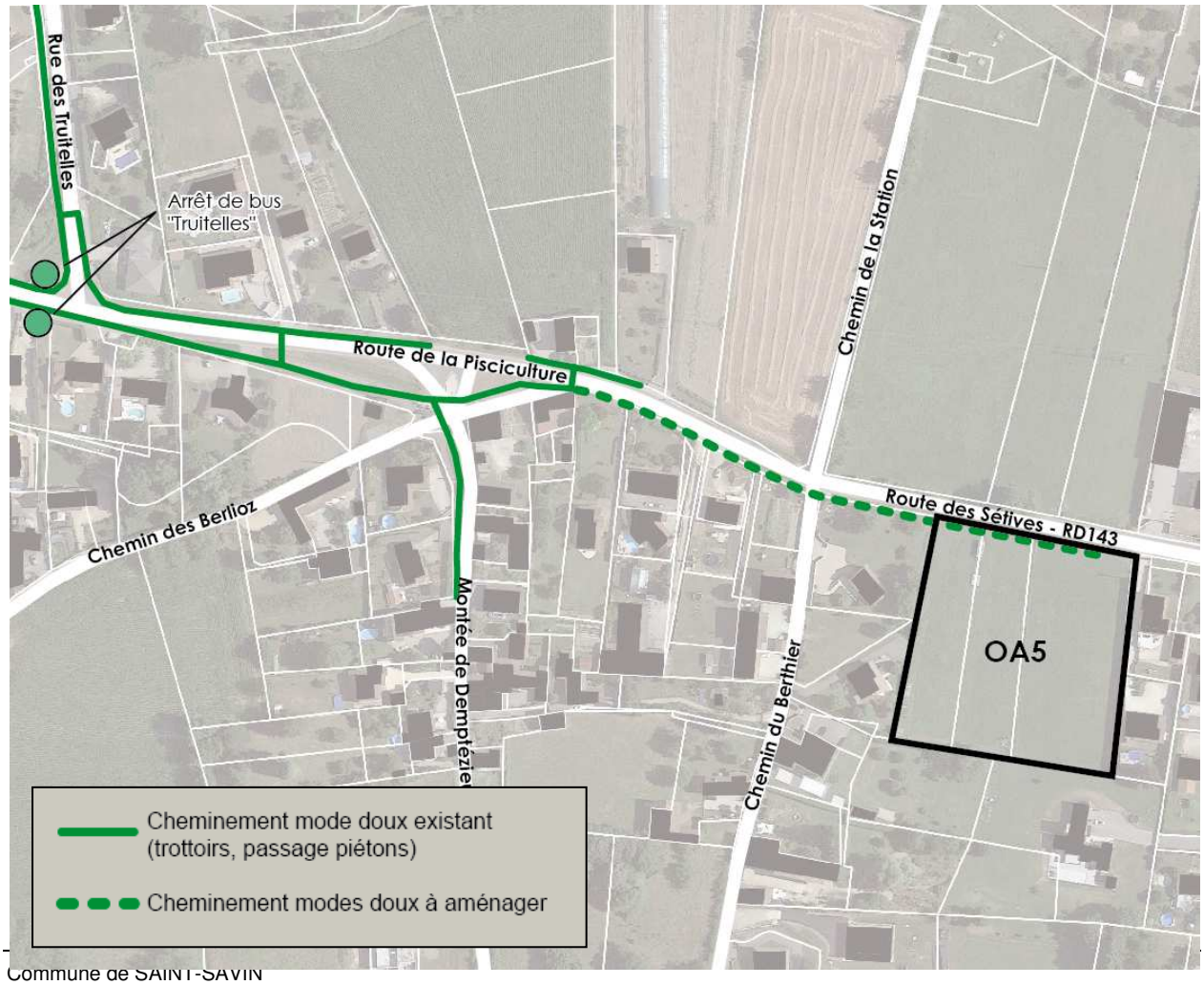
- 6 logements sur la parcelle la plus à l'Est, dont 2 logements locatifs sociaux,
- 2 x2 logements par chacune des deux autres parcelles (dont 1 logement locatif social x2).

Les quatre logements locatifs sociaux peuvent être envisagés en partie Nord du tènement, en habitat individuel groupé ou jumelé, tandis que le reste du secteur pourrait accueillir les six logements restants.

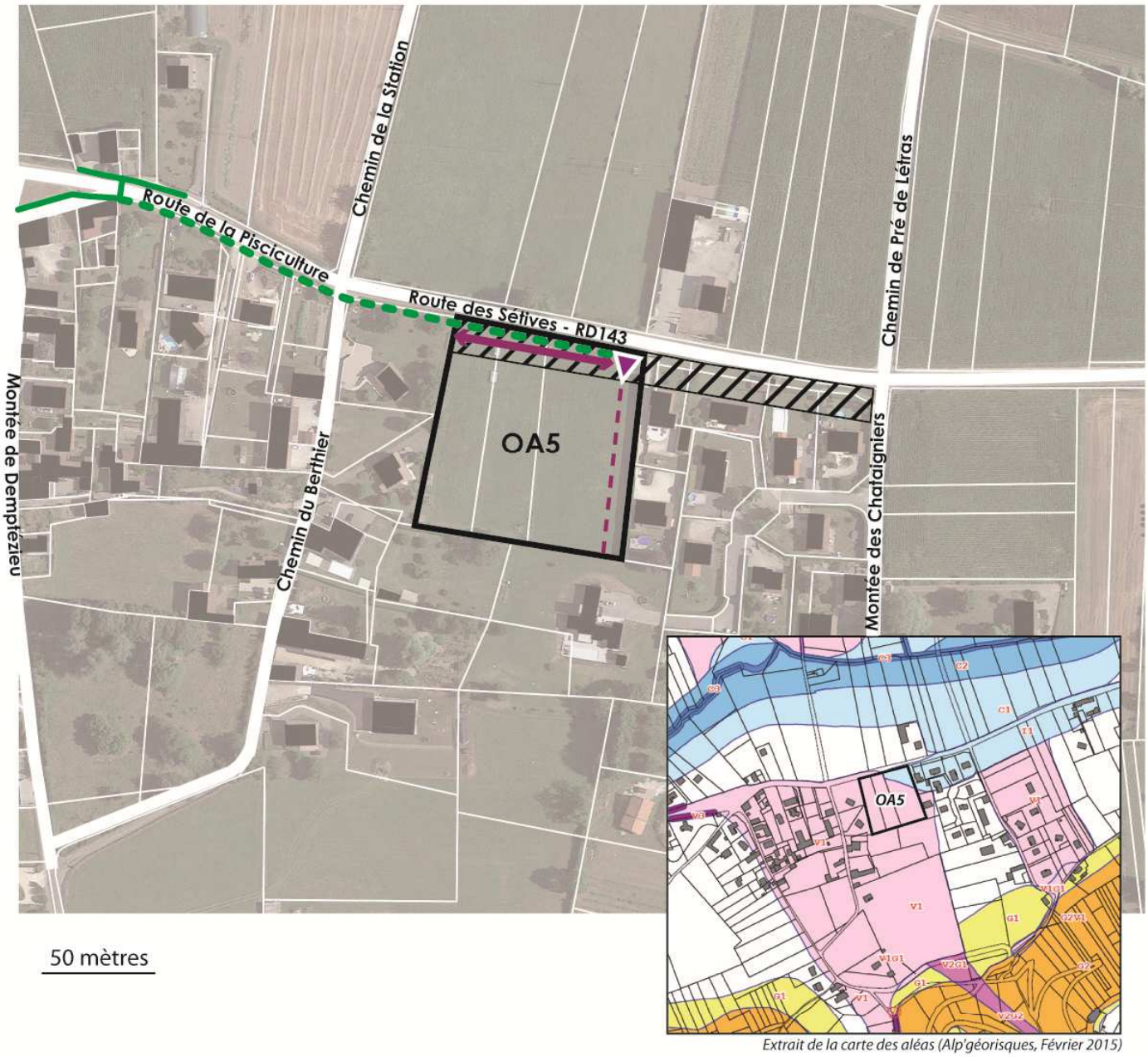
La desserte principale du secteur devra être étudiée depuis la RD143 (Route des Sétives), en parallèle de la voie, permettant ainsi d'optimiser la surface du tènement, en aménageant la desserte sur la zone non-aedificandi. Le Département de l'Isère sera associé aux réflexions concernant les conditions d'accès depuis la RD143 dès la phase pré-opérationnelle.
Une voie secondaire est également envisagée en parallèle de l'accès existant pour les deux maisons situées à l'Est du tènement permettant de desservir la villa existante au Sud du tènement.

L'arrêt de bus « Truitelles » (ligne 23 du réseau périurbain de la CAPI) et les équipements du centre-bourg sont accessibles à pieds par des trottoirs récemment aménagés et permettent des déplacements piétons sécurisés. Ces aménagements pourraient être prolongés jusqu'au secteur d'OAP, en lien avec la desserte du secteur aménagée au sein de la zone non aedificandi ou au Nord de la RD 143 également.

Prolongement des aménagements modes doux existants, permettant de relier le secteur d'OAP n°5 aux transports en communs et au centre-bourg.



LE BERTHIER (AUb$_{OA5}$)



Extrait de la carte des aléas (Alp'géorisques, Février 2015)

Principes d'accès et de déplacements

- Accès
- Voie de desserte (en parallèle de la route des Sétives)
- voie secondaire à créer (desserte de la maison existante au Sud)
- Cheminement mode doux existant (trottoirs, passage piétons)
- Cheminement modes doux à aménager
- zone non aedificandi

OAP Le Berthier

- Surface : 8 150 m² au total (environ 6 960 m² aménageables en dehors de la zone non aedificandi)

10 logements au total
(dont 4 logements locatifs sociaux)

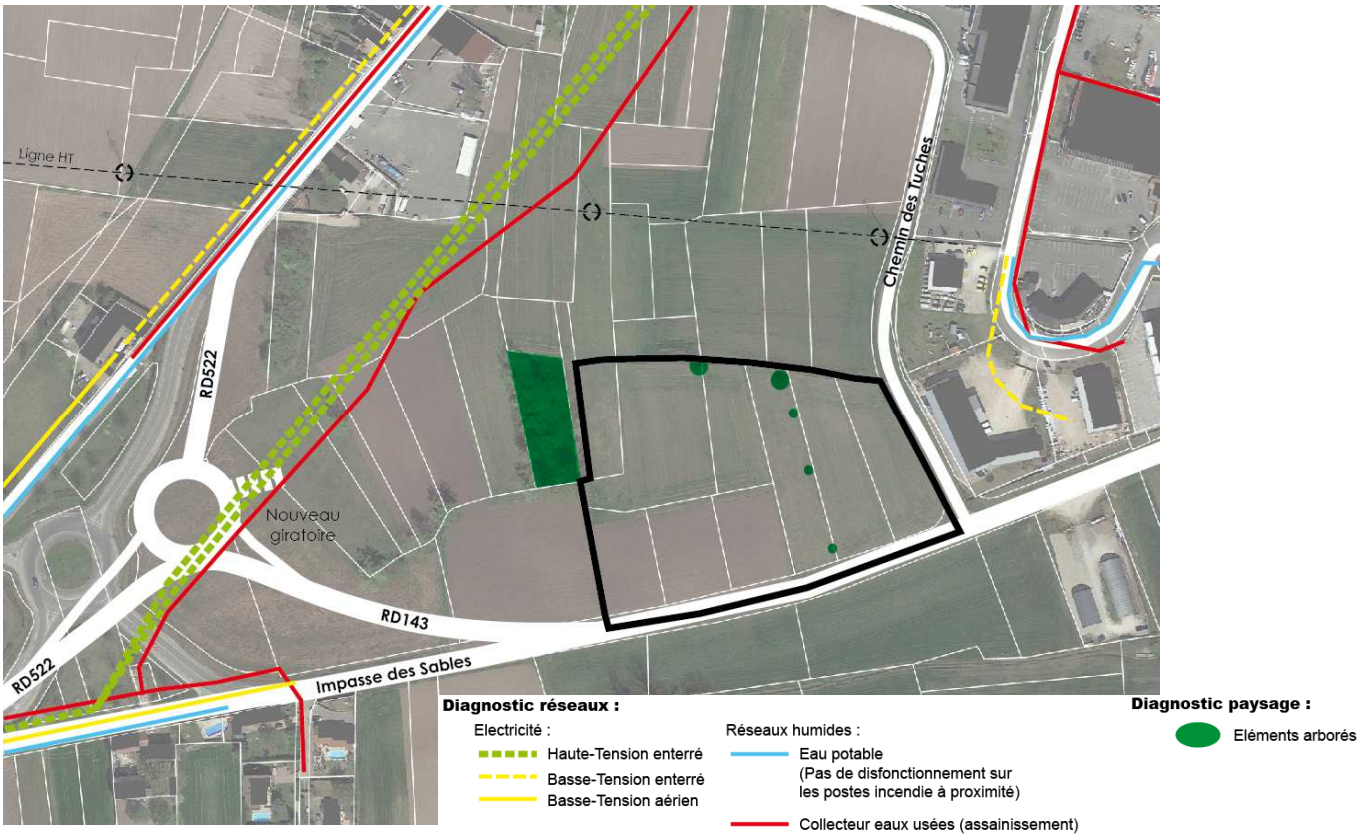
Secteur 6 - « Village des artisans » (AUi$_{OA6}$)

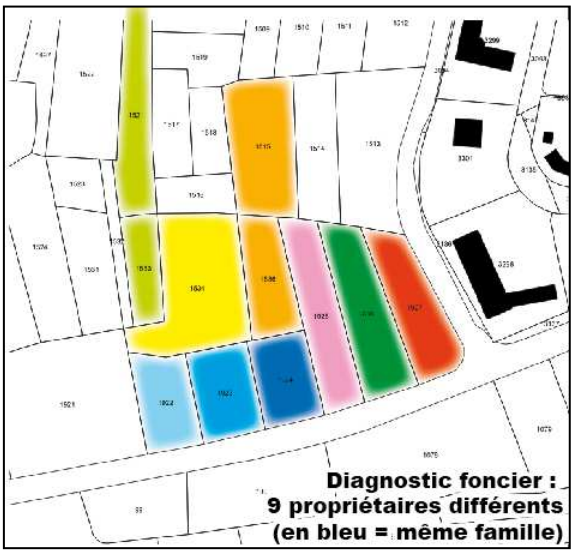
Eléments de contexte

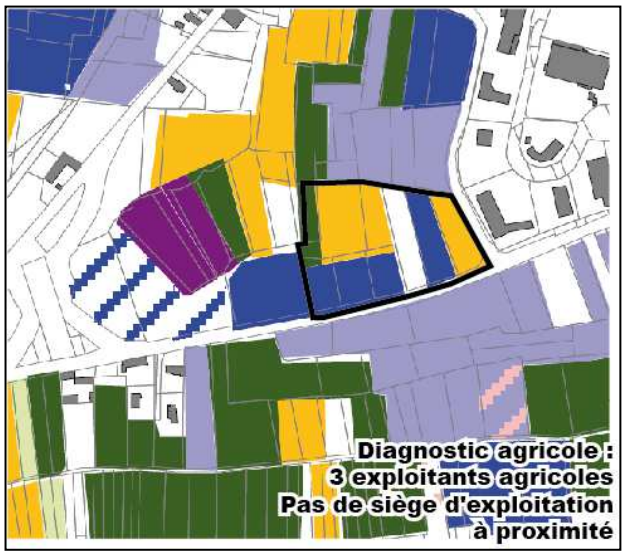
Le secteur se situe au Sud-Ouest de la zone d'activité actuelle, le long de la RD143.
Il s'agit d'un tènement de neuf parcelles, représentant au total 2 hectares, ayant aujourd'hui un usage agricole (3 exploitants différents sont identifiés).

Le terrain est plat et n'est concerné par aucun aléa naturel, ni aucune servitude liée à la protection de l'environnement ou de risque technologique.
Les principaux réseaux (EU, EP, AEP) sont présents à proximité du site (soit au sein de la zone d'activité de Pré Chatelain, soit le long des voies (impasse des sables et RD522 notamment). Un collecteur d'eau usée, ainsi qu'une ligne Haute-Tension enterrée traversent également l'espace agricole entre la RD143 et la RD522, à proximité du secteur.
Enfin, en termes de desserte, le secteur est idéalement situé, en bordure de la RD143 et à proximité de la RD522. A une échelle plus large on peut également noter la proximité des axes de communications plus structurants : l'autoroute A43 (l'échangeur de l'Isle d'Abeau étant accessible directement via la RD522, à environ 5 kilomètres, les gares de Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau (toutes deux situées à moins de 10 kilomètres du site et assurant des liaisons régulières avec Lyon, Chambéry et Grenoble notamment) et l'aéroport Lyon-Saint Exupéry, situé à une vingtaine de kilomètres.

L'aménagement de cette extension à destination d'activités économiques est stratégique pour Saint-Savin. Elle permettra notamment d'assurer la pérennité sur son territoire de certaines entreprises en demande d'extension/relocalisation et des emplois liés sur le territoire communal, mais également de répondre aux nombreuses demandes d'installation sur la commune de nouvelles entreprises.
L'étude menée par la CAPI a permis de mettre en évidence les possibilités restreintes de développement économique à l'échelle de Saint-Savin et du territoire intercommunal. Le taux d'occupation global des ZAE à l'échelle communautaire est de 91 % et celui de la zone d'activités existante de Pré Chatelain est de 94 %. Il est donc nécessaire et urgent de retrouver des surfaces à destination économique sur l'ensemble du territoire de la CAPI,.







Programme

En termes d'aménagement, l'opération vise à permettre une extension de la zone d'activités de Pré Chatelain, en cohérence avec les besoins identifiés à l'échelle communale, ainsi qu'à l'échelle intercommunale. Il s'agit ainsi d'accueillir uniquement des activités à vocation artisanales, et d'exclure tout commerce ou service ou activité de loisirs.

L'aménagement ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'ensemble visant à créer un projet cohérent, harmonieux et bien inséré dans son environnement. Quelques lots libres sont toutefois possibles, en adéquation avec certains besoins spécifiques d'entreprises.

Le projet étant situé en entrée de village, une attention particulière doit être portée à l'insertion paysagère du projet. Les façades des futures constructions en particulier, devront être harmonisées, dans un objectif global de « village des artisans ».

Un traitement particulier des limites de l'opération permettra également une bonne insertion dans le paysage de la plaine agricole. Ainsi, un traitement végétal spécifique est envisagé sur la frange Sud, le long de la route départementale (RD143).
Ce traitement végétal de type haie champêtre permettra d'assurer un masque visuel et d'offrir également une structure d'accueil de la faune locale en limite des parcelles adjacentes. Au Nord et à l'Ouest, la transition avec l'espace agricole devra également être conçue afin de limiter les impacts visuels. Le petit espace boisé à l'Ouest du projet (hors secteur d'OAP) doit être préservé, jouant le rôle d'écran, notamment entre la RD522 et la zone d'activités actuelle, et constituant aussi un habitat résiduel dans ce secteur pour la faune locale.

La desserte du secteur est envisagée depuis le chemin des Tûches, uniquement dans son extrémité Sud qui sera requalifiée pour cette section jusqu'au carrefour avec la RD 43. L'aménagement d'une voie nouvelle et d'une plateforme de retournement temporaire permettra d'accéder aux différents lots.
Aucun accès ne sera permis en direct depuis la RD143. L'élargissement du chemin des Tûches au droit de l'opération permettra de sécuriser les déplacements et les mouvements, mais aussi de s'adapter aux nouveaux flux sur cette section Sud. Une étude globale sera engagée sur les déplacements engendrés intégrant la question du rabattement sur le chemin des Tûches à contraindre fortement.
A plus long terme, un bouclage viaire est envisagé avec le nouveau giratoire entre la RD143 et la RD522. Une branche du giratoire est d'ailleurs amorcée en direction du secteur d'OAP, permettant un accès plus direct à la future zone d'activités.

L'aménagement d'une voie dédié aux modes de déplacements doux est porté le long de la RD143 (cheminement piétonnier et deux roues non motorisés). Cette liaison modes doux s'inscrit dans une échelle plus large que le secteur d'OAP, assurant à terme un itinéraire cohérent sur la base des aménagements existants (aménagements modes doux du nouveau giratoire et trottoirs existants le long de la RD143 en approche du village, et jusqu'au centre-bourg).

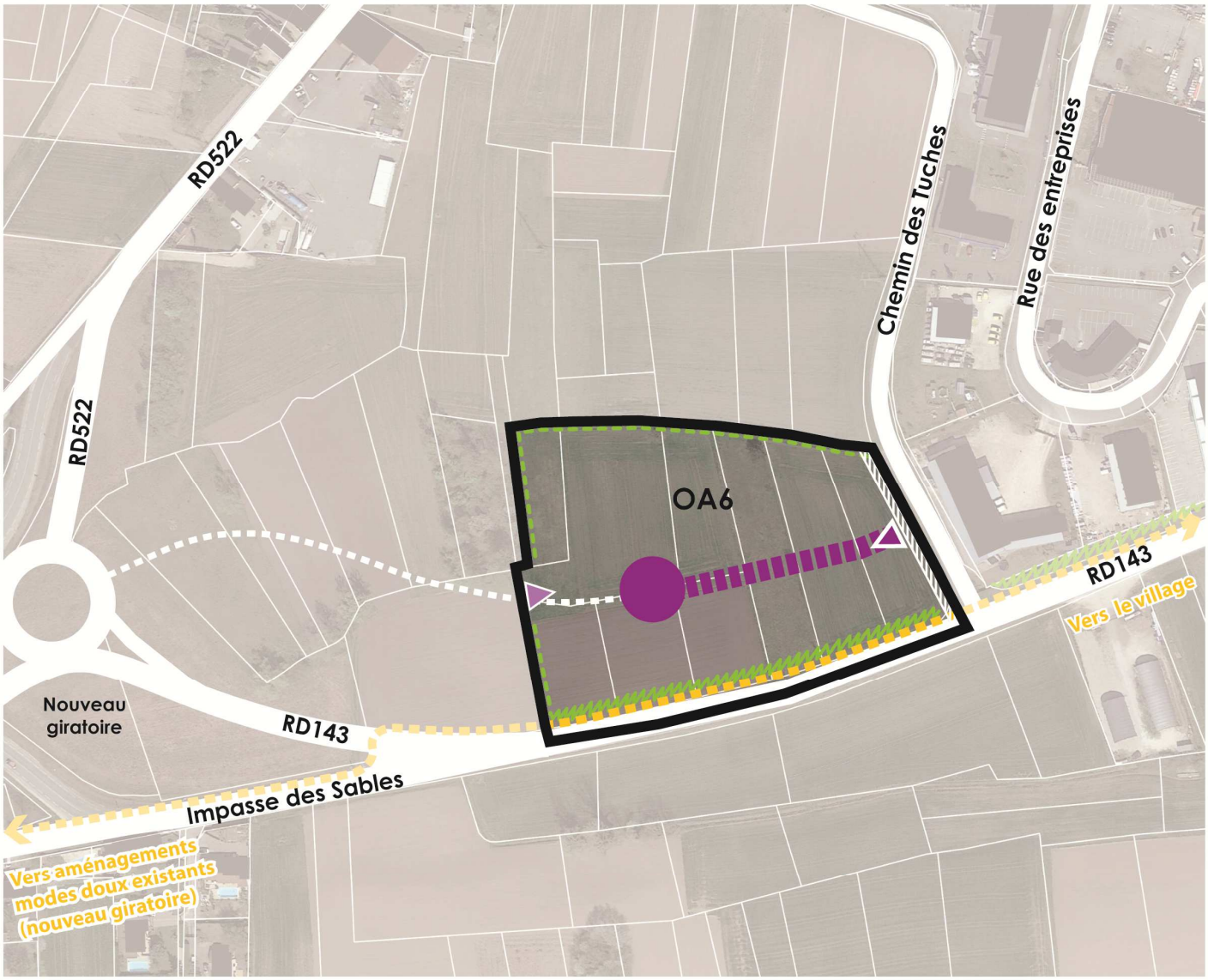
Le Département de l'Isère sera associé aux réflexions concernant ces aménagements dès la phase pré-opérationnelle.

Vue sur le site depuis le chemin des Tûches

Vue depuis le Nord du secteur

Vue globale depuis la RD143 (la zone d'activité de Pré Chatelain au second plan)

LE VILLAGE DES ARTISANS (AUiOA6)



50 mètres

N

Principes d'accès et de déplacements

- Accès / Accès à terme
- Voie nouvelle et plateforme de retournement temporaire
- Elargissement du Chemin des Tûches
- Principe de liaison modes doux
- Bouclage avec le nouveau giratoire à terme

Principes d'aménagements paysagers

- Traitement végétalisé de la façadesur la RD143
- Traitement des franges avec l'espace agricole

OAP Village des artisans

- Surface : 2 ha au total

Un ordonnancement sera à créer en bordure de la RD 143 à la fois à partir des aménagements paysagers à réaliser se poursuivant au droit de la ZAE existante sur l'espace public, mais aussi sur l'espace privatif des lots (pré-verdissement ou cahier des charges assurant une cohérence). Les bâtiments à implanter en première ligne (orientation, volume et traitement) participent à l'identité qualitative de la zone d'activités et son appartenance à l'intercommunalité.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'aménagement de cette extension et sur la zone existante sont :

- Rechercher une cohérence architecturale, urbaine et paysagère à l'échelle du parc d'activités
- Réfléchir chaque projet dans une vision d'ensemble
- Mettre en valeur les entreprises (mais pas par la visibilité de leurs enseignes)
- Intégrer les bâtiments, constructions annexes et extensions au paysage environnant
- Rechercher la simplicité, la qualité et la pérennité
- Harmoniser les formes, les matériaux et les couleurs.

S'agissant des aires de stationnement, elles seront majoritairement traitées avec des matériaux perméables et plantées sauf ombrières photovoltaïques. Leur positionnement devra prendre en compte les perceptions extérieures afin de les éviter ou minimiser leur impact.

Le traitement des limites intégrera une bande plantée avec une haie au moins sur deux rangs en quinconce ou des bosquets. Tout système de clôture (grillages) devra se fondre dans cette bande plantée.

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle est entretenu, de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activités n'en soient pas altérés et que s'exprime une qualité paysagère et architecturale adaptée aux enjeux d'entrée de Village et de territoire, mais aussi environnementaux.

Les caractéristiques de cette opération visent à promouvoir l'idée d'un parc d'activités économiques de forte qualité environnementale et paysagère. Ainsi, toute forme de publicité, enseigne, totem ou autre signalétique ou élément architectural tranchant sur le paysage est à proscrire.

Les implantations évitent toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence de sol naturel, en évitant les déblais ou/et remblais supérieurs à 1 mètre (sauf impératifs techniques) et en respectant la morphologie du sol.
Un soin particulier est apporté aux talus et autres ouvrages (traitement paysager). La proportion de ces derniers n'excède pas le rapport maximal de 1 (hauteur) par 2 (longueur).

Les bâtiments et annexes présentent une architecture simple et soignée dont chaque sous-ensemble de bâtiments s'insère dans la composition d'ensemble avec des volumes homogènes.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle au regard des vues extérieures offertes sur la zone.

Une unité de matériaux et de couleurs est recherchée. Les bâtiments mettent en œuvre des façades en matériaux qualitatifs et pérennes. Le contraste des textures avec un jeu de calepinage peut permettre de limiter l'impact visuel des façades les plus imposantes résultant de l'utilisation d'un matériau unique. Les matériaux utilisés peuvent avoir un aspect lisse, texturé, tramé, transparent ou translucide, mais sont d'aspect mat (finition non brillante et non réfléchissante).

Les principes de coloration sont les suivants :

- Un même bâtiment ne comporte pas plus de trois couleurs ou trois matériaux, non compris les menuiseries.
- Les couleurs à privilégier sont les couleurs « éteintes », mates non métallisées, dans un camaïeu avec les teintes naturelles du paysage comme les gris, les ocres, les bruns, les marrons et toutes couleurs se rapportant au matériau naturel utilisé.
- Les teintes claires et pastelles sont à proscrire. Le blanc est interdit.
- Le rouge vif est interdit sauf nécessité pour la sécurité incendie le cas échéant.

Nuancier RAL de teintes à privilégier

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales est à promouvoir pour garantir la qualité d'ensemble.

OAP thématique « Densification adaptée au tissu urbain »

Le PADD du PLU de Saint-Savin définit une orientation globale de développement raisonné et qualitatif, en insistant sur la densification des enveloppes urbaines, le développement de formes d'habitat plus économes en espace, la production de logements locatifs sociaux, …, le tout en assurant une qualité urbaine, architecturale et paysagère des futurs aménagements.

Les pages précédentes présentent des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques, stratégiques pour le développement de la commune, s'agissant notamment de tènements fonciers ayant une surface significative ou suffisante pour porter une certaine densité en prenant en compte leur environnement respectif.

La présente OAP thématique vise à accompagner les projets de division et/ou de densification sur des surfaces plus restreintes, à participer au confortement de l'espace urbain de demain, en encadrant les opérations privées de densification (sur des parcelles libres résiduelles ou par division parcellaire), en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Ainsi, au regard de l'analyse des tissus existants dans lesquels ces capacités se situent, six sous-secteurs sont définis (allant de « a » à « f ») en fonction du contexte urbain. Ils sont repérés sur les plans du règlement graphique (pièces 4.2.a et 4.2.b).

Dans l'objectif de favoriser la mixité sociale, certains de ces sous-secteurs intègrent une part de logements locatifs sociaux prenant également en compte, comme pour les OAP sectorielles, la proximité des équipements publics et des services.

Les six sous-secteurs définis offrent, au plus, les possibilités de densification suivante :

- **Sous-secteur « a » : 1 logement maximum**
  La taille et la forme des parcelles (petite surface, ou parcelle étroite) ne permettent pas d'envisager plus d'un logement en densification sur ces secteurs, en cohérence avec le tissu urbain environnant. Il s'agit pour l'essentiel des dernières parcelles disponibles ou de possibilités de division au sein de lotissements déjà constitués, au sein desquels une densité plus importante n'est pas souhaitée.

- **Sous-secteur « b » : 2 logements maximum (dont 1 logement locatif social)**
  Ces parcelles un peu plus grandes permettent d'envisager deux logements au maximum. Situées à proximité de la centralité de Flosailles comprenant des commerces, services, transports en commun et parking de covoiturage, il est important de développer une offre de logement abordable.

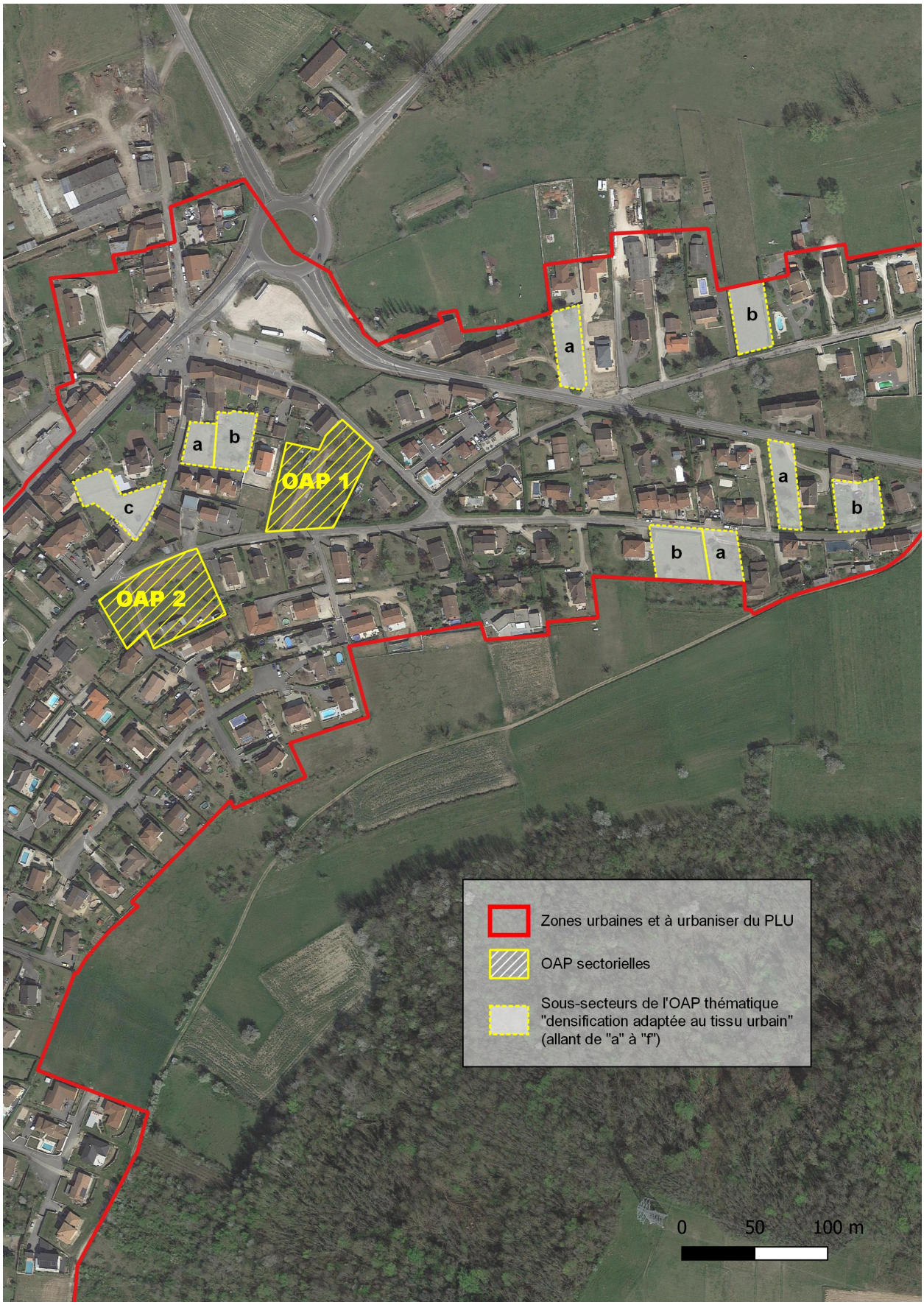
- **Sous-secteur « c » : 3 logements maximum (dont 1 logement locatif social)**
  Le sous-secteur « c » d'une taille un peu plus importante que les secteurs « a » et « b » décrit précédemment peut accueillir un nombre légèrement plus important de logements et une part de logement locatif social.

- **Sous-secteur « d » : 2 logements maximum**
  Ce sous-secteur comprend des capacités résiduelles d'une surface importante (plus de 2 000 m² en moyenne), sur lesquelles une forte densité n'est pas souhaitée, en cohérence avec le tissu urbain voisin, composé de lotissements de type pavillonnaire (tel que sur le secteur du Berthier et de Demptézieu).

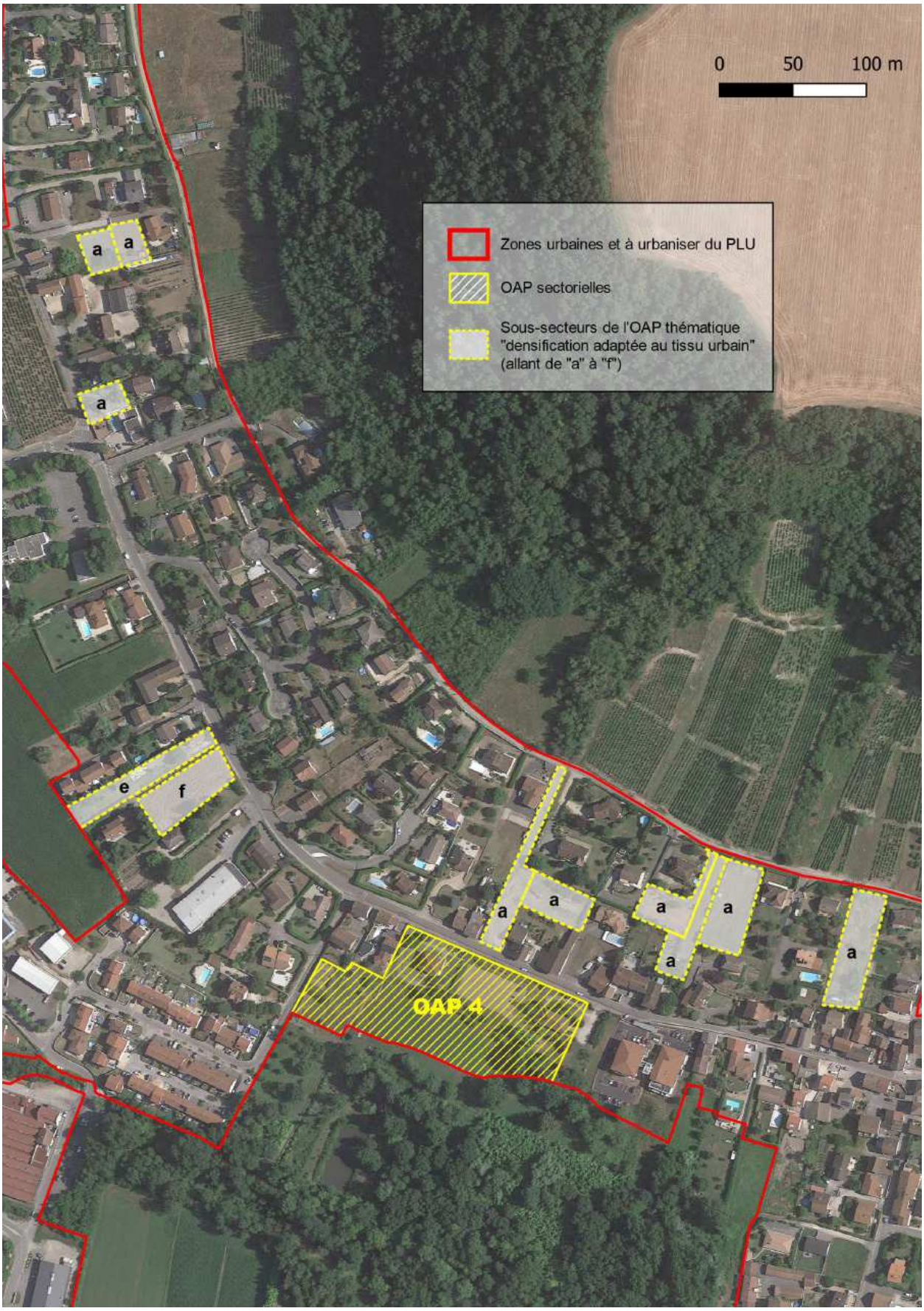
- **Sous-secteur « e » : 3 logements maximum (en plus de l'habitation existante)**
  Le sous-secteur « e » s'insère dans un objectif plus large de développement d'un quartier, sur lequel sont envisagés d'autres outils d'aménagement, notamment une OAP sectorielle, ainsi que des secteurs de mixité sociale (SMS) et un emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux (ERS).
  Le principe retenu est de permettre la division tout en considérant la situation existante et à terme les différents projets envisagés à proximité.

- **Sous-secteur « f » : 3 logements maximum**
  Le sous-secteurs « f » vise à permettre un aménagement cohérent avec les différents projets sur le secteur ou quartier et à l'encadrer quant à sa densité.

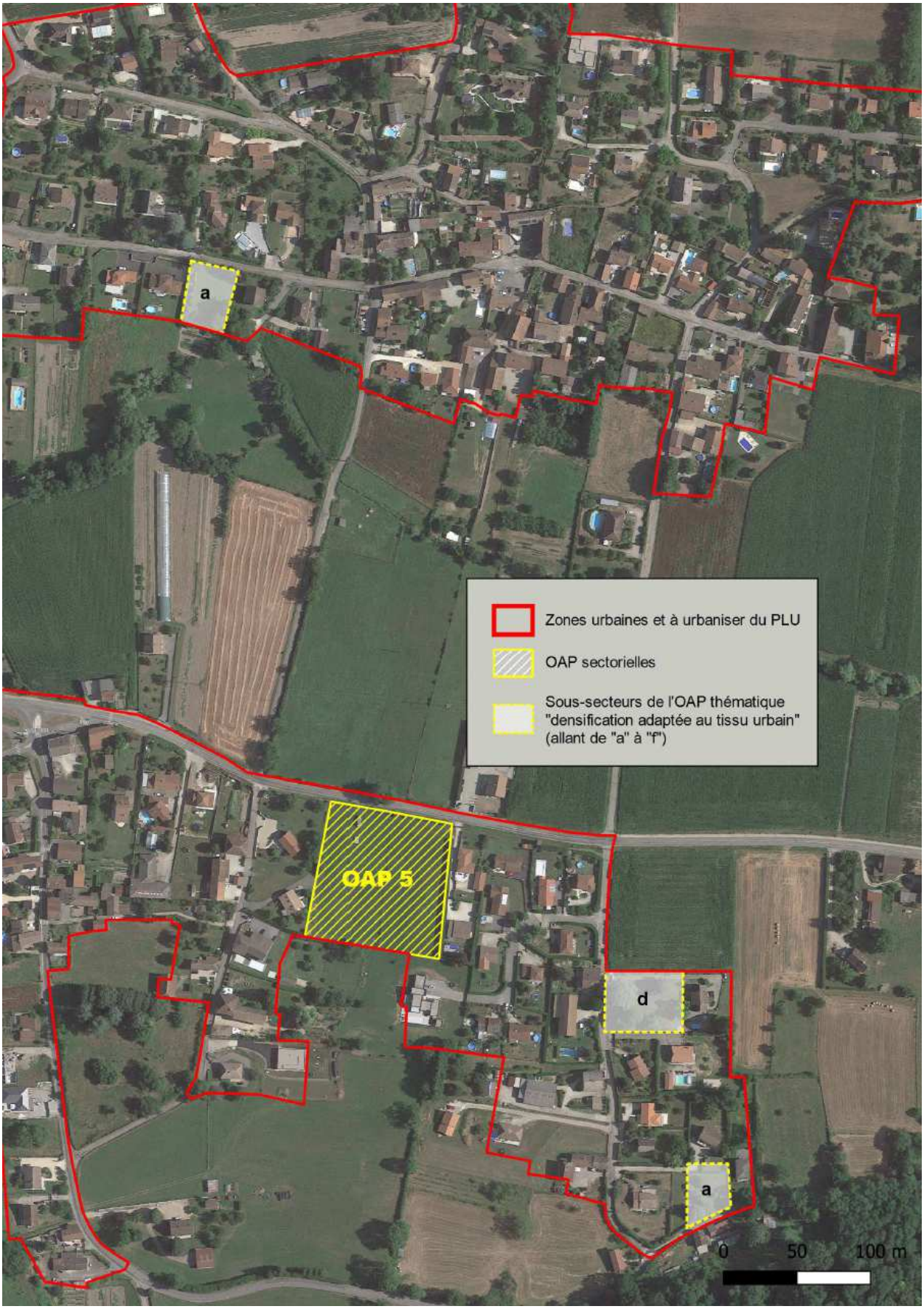
Localisation des sous-secteurs de l'OAP thématique – FLOSAILLES



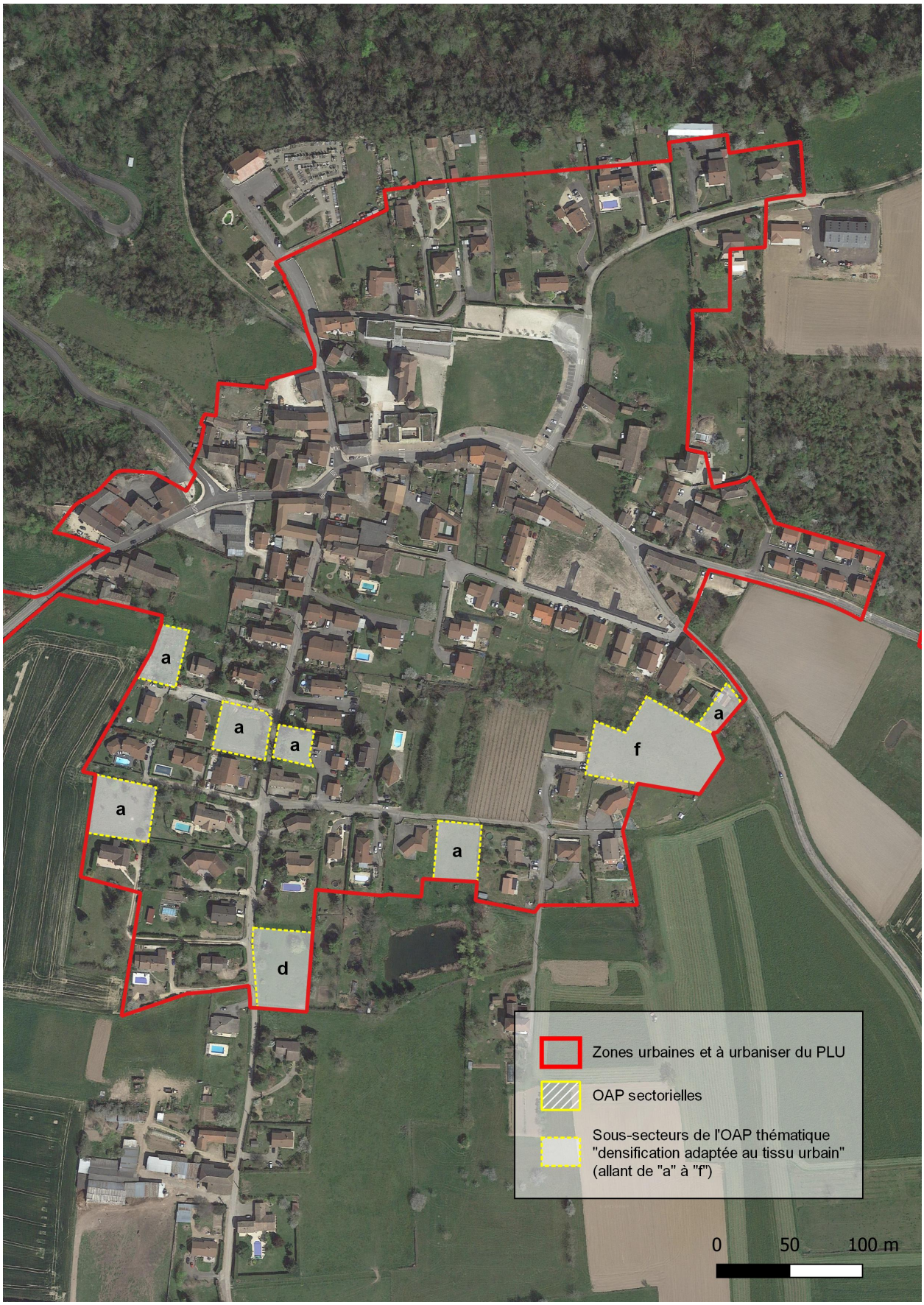
Localisation des sous-secteurs de l'OAP thématique – CHEMIN DE LA ROBINIERE



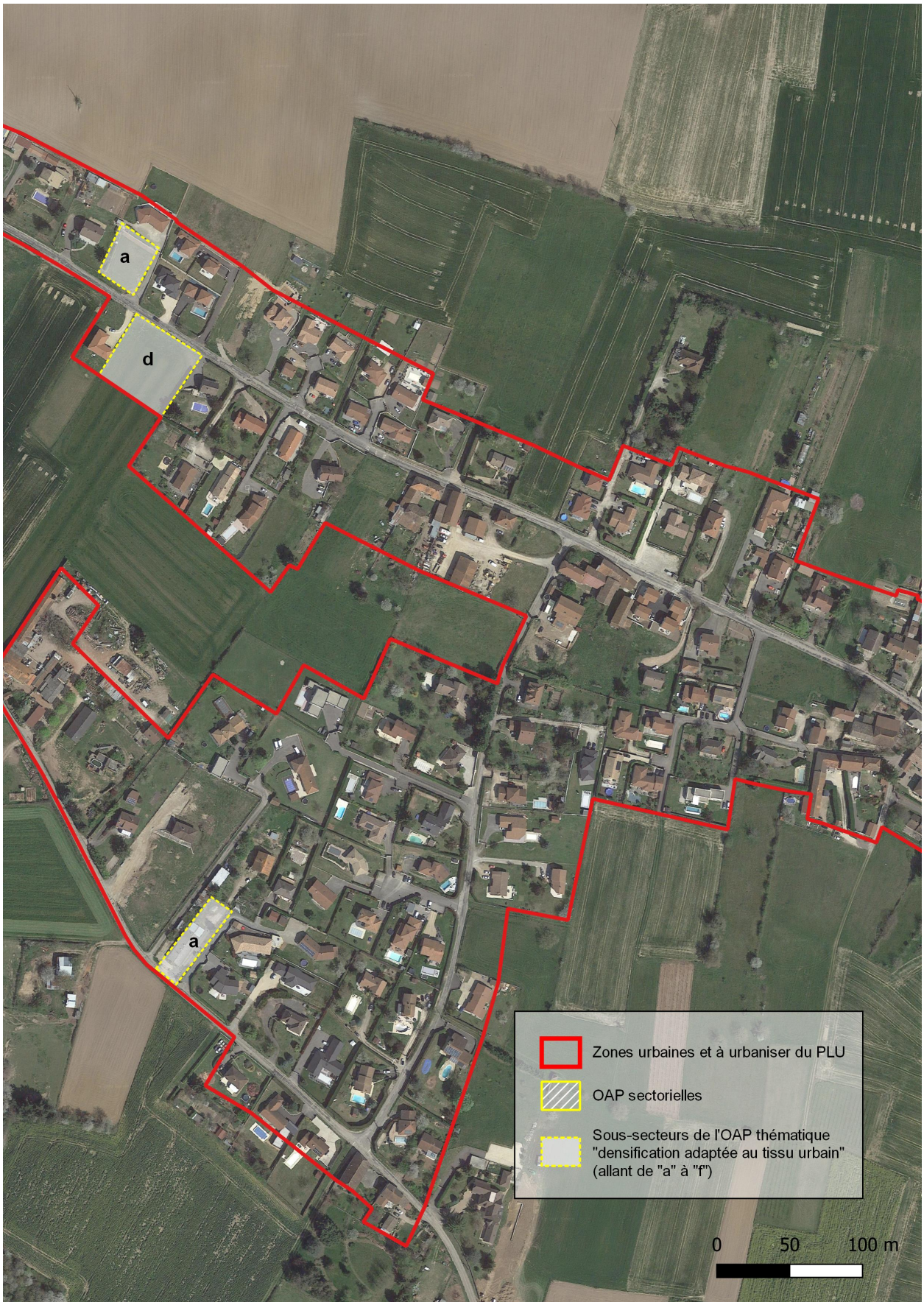
Localisation des sous-secteurs de l'OAP thématique – LA GRANDE CHARRIERE / LE BERTHIER



Localisation des sous-secteurs de l'OAP thématique – DEMPTEZIEU



Localisation des sous-secteurs de l'OAP thématique – CHAPEZE



II. La mise en valeur de l'activité agricole, de l'environnement et du paysage

Rappel du R 151-7 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine agricole, naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, antiérosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés **doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers.** Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

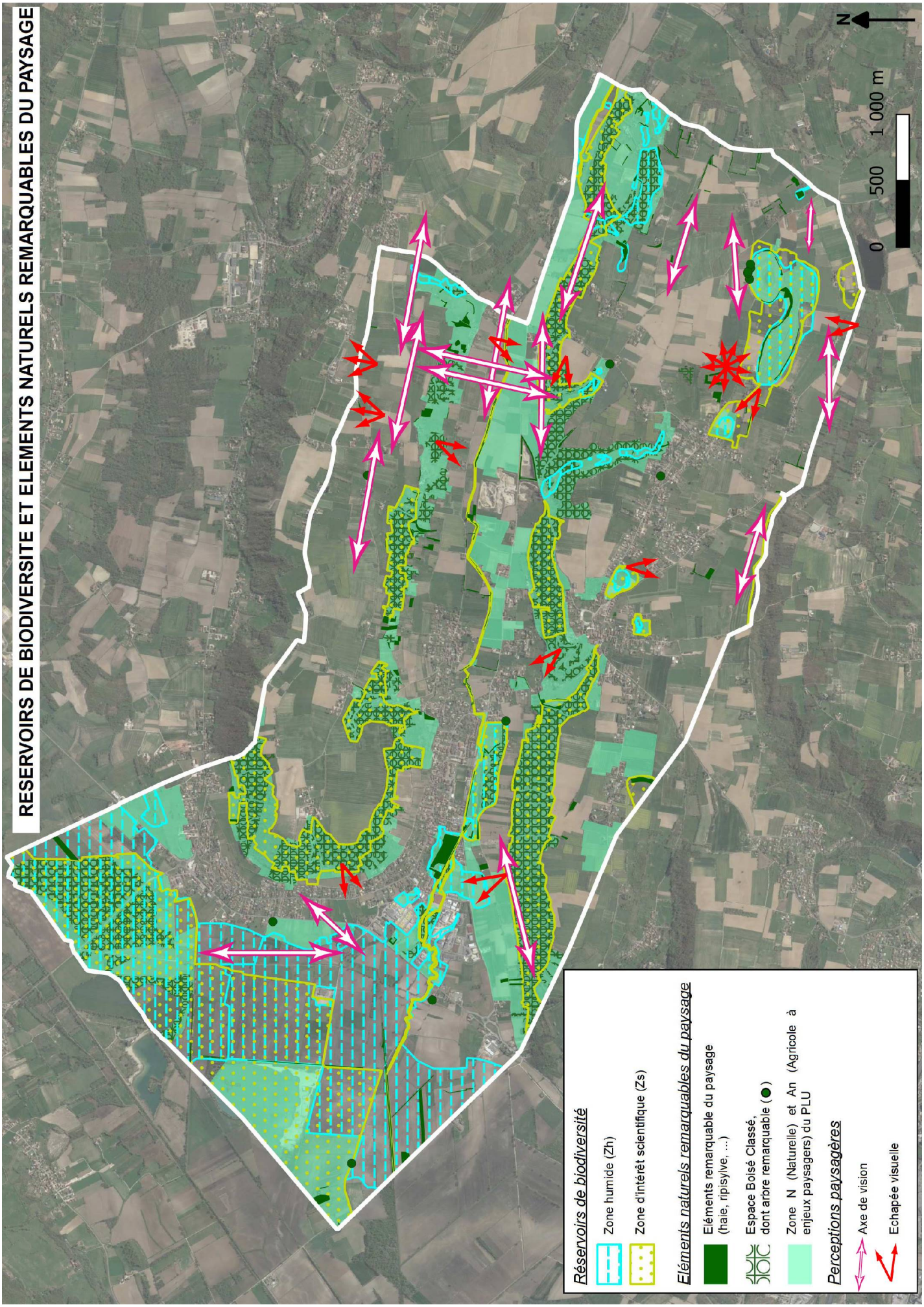
Certains de ces éléments naturels sont également identifiés au sein des enveloppes bâties. Leur conservation permet notamment de préserver des espaces de respiration et de maintenir une biodiversité au sein des espaces urbains.

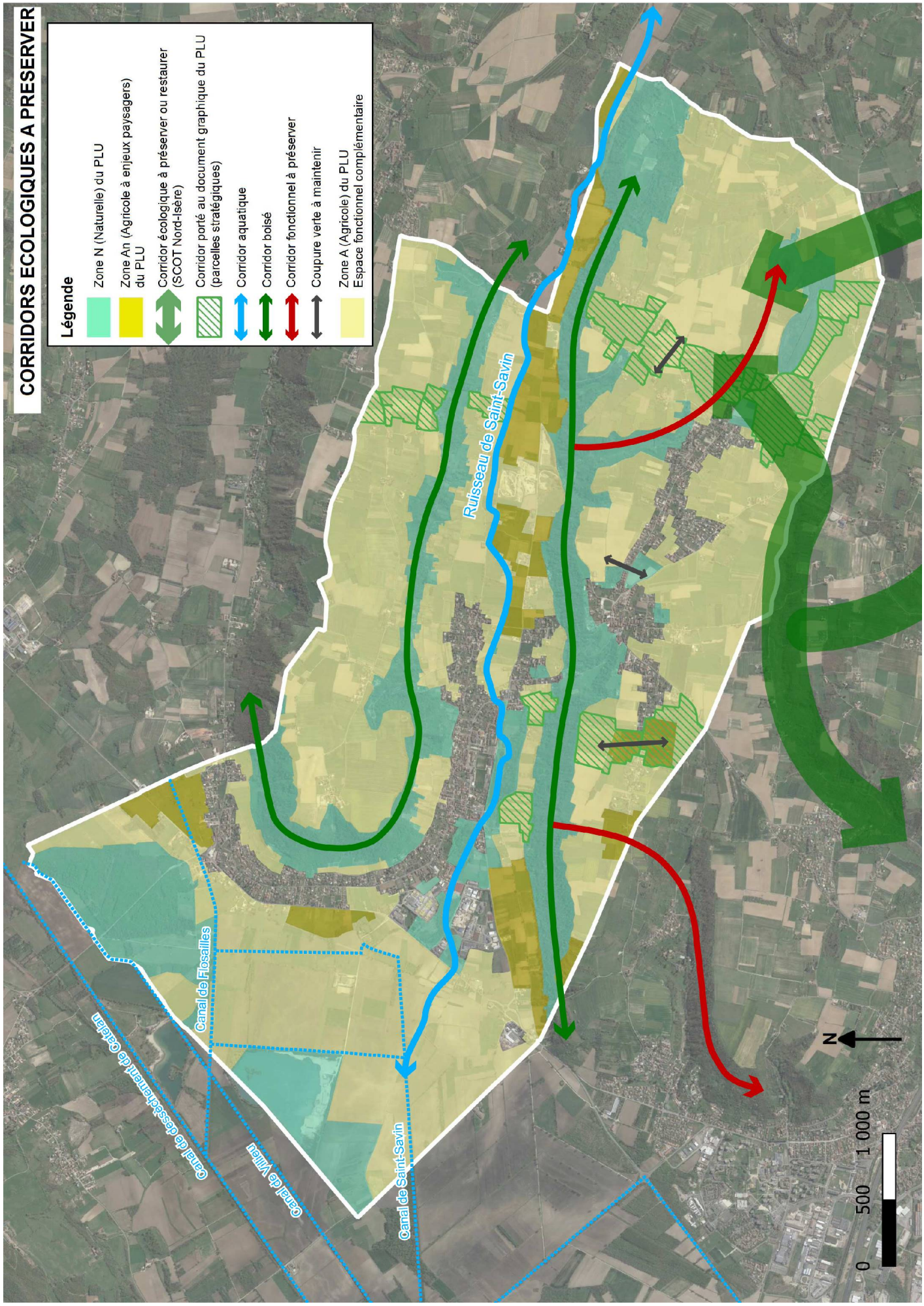
Les corridors identifiés sur le plan ci-après sont à préserver. **Le principe général à mettre en œuvre est de ne pas interrompre les déplacements de la faune**, en maintenant notamment les points de passages au sein de ces étendues agro-naturelles (boisements, haies, espaces d'accompagnement des cours d'eau). Il s'agit également d'éviter l'urbanisation dans ces secteurs, ou la création de nouvelles coupures (dont les infrastructures de transport), de prévoir également des clôtures perméables à la faune (prévoir un espace entre le sol et le bas des clôtures).

Ils tiennent compte des corridors identifiés :

- par **le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, qui identifie notamment deux corridors écologiques surfaciques à préciser, préserver ou restaurer selon leur fonctionnalité écologique, respectivement localisés au Nord et au Sud de la commune, sans recouvrir pour autant Saint-Savin. Aussi, cette situation stratégique du territoire communal montre l'importance de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la préservation des fonctionnalités Nord / Sud au travers des Balmes Dauphinoises.
- par le **Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère** qui complète de façon plus précise le vaste corridor stratégique identifié par le SRADDET :
    - en direction du Sud et des Terres Froides, au travers du marais du Vernay, puis des reliefs agricoles situés à l'Est de Nivolas-Vermelle.
    - en direction du Sud-Ouest afin de conserver des connexions avec les plateaux agro-naturels qui s'étendent au Nord de Bourgoin-Jallieu et de Ruy-Montceau.

  Ces corridors identifiés au SCOT débouchent sur le territoire de Saint-Savin à l'Est de Chapèze de part et d'autre du Lac Clair.
- par les études du Contrat de la trame Verte et Bleue de la Bourbre (atlas cartographique des corridors de décembre 2016),
- par les campagnes de terrain conduites tout au long de l'étude, afin de mettre également en évidence les fonctionnalités locales **(corridors terrestres et aquatiques préservés au sein de la trame verte et bleue)**, plus particulièrement le ruisseau de Saint-Savin et les coteaux boisés des balmes. Les espaces encore préservés de l'urbanisation entre les enveloppes bâties permettent des liaisons fonctionnelles entre les différentes étendues agro-naturelles et constituent des coupures vertes qui sont également à maintenir.


RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGE
Réservoirs de biodiversité
Zone humide (Zh)
Zone d'intérêt scientifique (Zs)
Eléments naturels remarquables du paysage
Eléments remarquable du paysage (haie, ripisylve, ...)
Espace Boisé Classé, dont arbre remarquable (●)
Zone N (Naturelle) et An (Agricole à enjeux paysagers) du PLU
Perceptions paysagères
Axe de vision
Echapée visuelle
0 500 1 000 m
N


CORRIDORS ECOLOGIQUES A PRESERVER
Légende
Zone N (Naturelle) du PLU
Zone An (Agricole à enjeux paysagers) du PLU
Corridor écologique à préserver ou restaurer (SCOT Nord-Isère)
Corridor porté au document graphique du PLU (parcelles stratégiques)
Corridor aquatique
Corridor boisé
Corridor fonctionnel à préserver
Coupure verte à maintenir
Zone A (Agricole) du PLU
Espace fonctionnel complémentaire
Ruisseau de Saint-Savin
Canal de Flosailles
Canal de dessèchement de Cailan
Canal de Villien
Canal de Saint-Savin
N
0
500
1 000 m