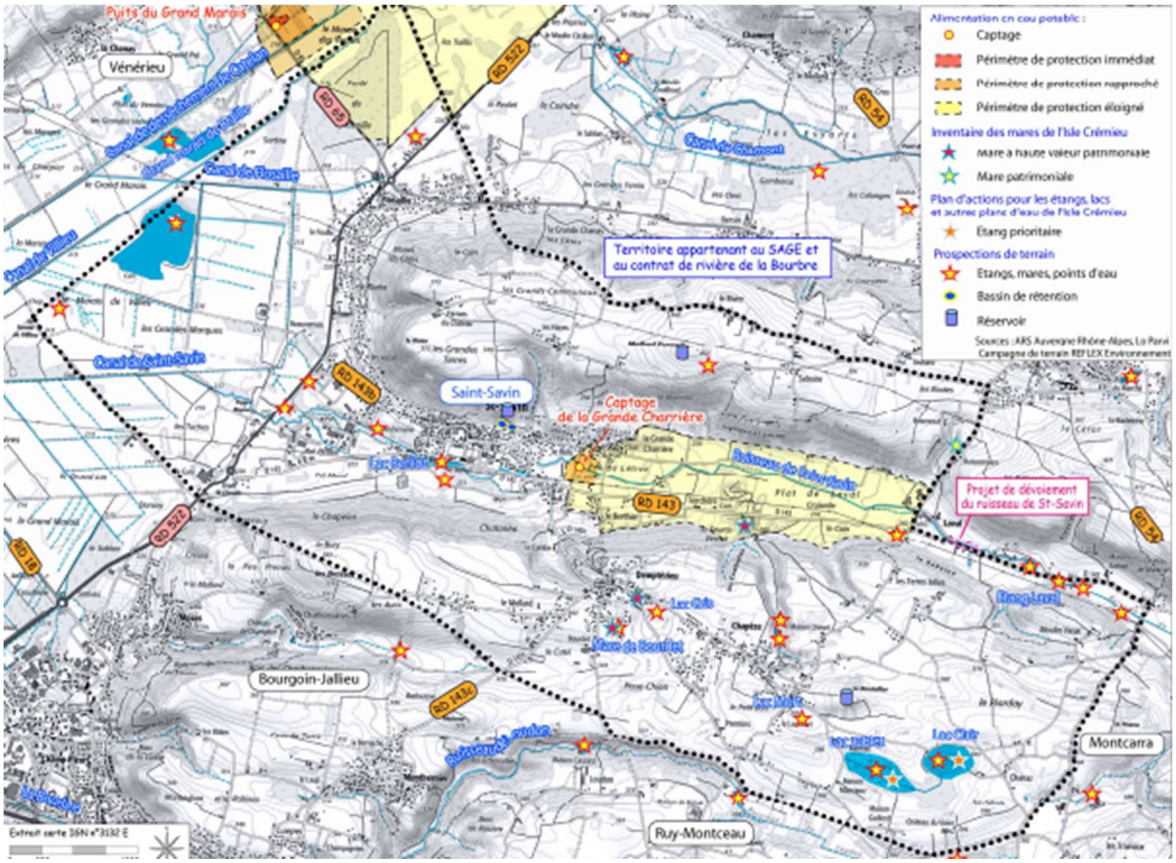
COMMUNE DE SAINT-SAVIN

PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Enquête publique du 07 Juin 2021 au 07 juillet 2021 inclus

CONCLUSIONS

AVIS MOTIVE

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

Table des matières

1. PREAMBULE 4
1.1. Objet de l'enquête publique : 4
1.2 Initialisation et cohérence du projet 4
2. Justification du Plan Local d'Urbanisme 4
2.1. Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation 5
2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables : les choix 5
L'orientation 1 « URBANISME » fixe les six objectifs suivants : 5
L'orientation 2 « ENVIRONNEMENT » fixe les cinq objectifs suivants : 7
L'orientation 3 « DEPLACEMENTS/STATIONNEMENTS » fixe les trois objectifs suivants : 8
L'orientation 4 « FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN » 8
2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 9
Les OAP sectorielles 9
Les OAP thématiques 11
3. La concertation préalable 11
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 12
4.1. L'information du public 12
4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur 12
4.3. Le public 13
4.4. Le dossier d'enquête et la procédure 13
4.5. Prorogation de délais 13
4.6. Examen des observations 13
4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU 14
L'Urbanisme 15
L'habitat raisonné 15
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 16
La mixité sociale 16
La Zone Aui 17
Les déplacements 17
L'activité agricole 18
Les emplacements réservés 18
Le projet de centrale photovoltaïque flottante 18
Xella Thermopierre 19

Les corrections à apporter aux documents 19
La consultation des personnes publiques associées 19
5. Conclusion 20
5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET 20
5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET 21

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête publique :

La présente enquête concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme initié par La Mairie de Saint-Savin. Elle assure la compétence et l'élaboration du document d'urbanisme. La mairie de Saint Savin dont le siège principal est situé 356 rue de la Mairie à Saint Savin est le porteur du projet de PLU et l'organisateur de l'enquête publique.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2011, une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été engagée par la Commune de Saint-Savin.
Le 12 novembre 2015, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un premier débat au Conseil Municipal. Un débat complémentaire concernant le PADD a été organisé en conseil municipal le 20 septembre 2019.

En date du 18 mai 2021, un arrêté de mise à enquête publique des projets d'élaboration du plan local d'urbanisme, de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, du périmètre délimité des abords du château de Demptézieu est élaboré par Monsieur le Maire.

Ainsi la présente enquête est une enquête unique qui comprend plusieurs enquêtes présentées par un dossier global, telle que prévue et définie par l'article L 123-6 du Code de l'Environnement.
Les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales sont également soumis à enquête publique. La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) assure la compétence pour l'assainissement des eaux usées et le zonage des eaux pluviales. Le zonage sera approuvé par une délibération du conseil communautaire de la CAPI puis annexé au PLU de Saint Savin.
La proposition d'un périmètre délimité des abords autour du Château de Demptézieu est également soumise à enquête publique.

1.2 Initialisation et cohérence du projet

Le projet répond à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire.

2. Justification du Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, d'espaces libres, emplacements réservés, etc…) mais aussi les objectifs chiffrés compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espaces fixés, le cas échéant, par le schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2.1. Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables : les choix

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit un cadre concernant l'évolution du territoire pour les douze prochaines années sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, mais aussi des orientations législatives et règlementaires en vigueur et celles fixées dans les documents de niveau supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ou en articulation.

Ainsi, le PADD met l'accent sur le confortement du centre-bourg et des autres centralités de la commune (Flosailles et Demptézieu) qui seront alors les lieux privilégiés de développement de l'habitat mais aussi du confortement des équipements et des commerces et services de proximité. Cette organisation doit s'appuyer sur la préservation du caractère rural de la commune, des paysages, des ressources, … contribuant à la qualité globale du cadre de vie de Saint-Savin.

Les orientations générales fixées par la Municipalité s'articulent autour de quatre grandes thématiques, déclinées en objectifs :

L'orientation 1 « URBANISME » fixe les six objectifs suivants :

- 1. Préserver le caractère rural de la commune,
- 2. Favoriser un développement urbain raisonné et qualitatif,
- 3. Densifier et dynamiser les centres,
- 4. Apporter un service public,
- 5. Préserver les activités commerciales, artisanales, agricoles et industrielles,
- 6. Encourager le développement durable.

Cette première orientation décrit les conditions de développement visées par la commune. Elle fixe un objectif de confortement des zones urbaines de la commune, notamment en termes de production de logements, en adéquation avec l'attractivité du territoire, mais également la nécessité de développer l'offre de logements locatifs sociaux. Les nouveaux logements seront donc réalisés en priorité au sein des centralités de la commune (Bourg, Flosailles, Demptézieu / Chapèze) où sont localisés les équipements, les commerces et services de proximité facilitant ainsi les déplacements doux.

Les secteurs d'OAP définis au sein des zones urbaines, ainsi que plusieurs secteurs de mixité sociale (SMS ou emplacement réservé pour des logements locatifs sociaux) permettent de répondre à ces objectifs, et contribuent à poursuivre le développement d'une offre diversifiée à la fois en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi de formes d'habitat, en cohérence avec le tissu urbain existant (collectifs, petits collectifs, maisons de village ou habitat intermédiaire, habitat jumelé…) ainsi que de types de logements (tailles) pour répondre aux différents besoins d'un parcours résidentiel complet et ainsi maintenir ainsi une dynamique modérée de croissance démographique, autour de 1 % par an.

La commune prévoit également le maintien et le développement des équipements publics et services de proximité, en adéquation avec les objectifs de croissance démographique. Il s'agit notamment d'optimiser la capacité des équipements existants, ou de mener à terme certains projets en réflexion (salle des fêtes). *
Enfin, l'attractivité du territoire dépend également du niveau de service en termes de nouvelles technologies et de notion de territoire connecté. C'est pourquoi, la commune a d'ores et déjà engagé son raccordement progressif à la fibre optique et poursuit son déploiement, nécessaire au développement de nouveaux modes de travail (télétravail notamment) ainsi qu'au maintien des entreprises existantes et à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

Le projet communal confirme que les activités, notamment artisanales et / ou industrielles, ont leur place sur le territoire de Saint-Savin. Ainsi, la commune cherche à maintenir son attractivité et son dynamisme. Ces activités peuvent s'implanter préférentiellement en densification ou en extension de la zone d'activité existante du Pré Chatelain, tandis que le règlement du PLU permet l'implantation d'activités artisanales non nuisantes au sein du tissu urbain, favorisant ainsi la diversité des fonctions des zones urbaines. La prise en compte des secteurs de carrières existants (lieudits…) permet également le maintien de ces activités et leurs évolutions (extension ou projet).

Dans cette même logique de diversité fonctionnelle et d'attractivité du territoire, le PLU permet et encourage le maintien et le développement de commerces (de proximité et services) au sein des centralités identifiées (le bourg, Flosailles et Demptézieu).

L'économie rurale est également préservée et encouragée, par le maintien des sièges d'exploitation agricoles et viticoles existants, et la possibilité d'implantation de nouveaux exploitants, ainsi que par des règles permettant les projets de tourisme vert.
Les terrains effectivement exploités sont clairement identifiés au sein du PLU et font l'objet de règles spécifiques par le classement en zone agricole (A), garantissant leur fonction économique, mais également leur rôle dans la préservation des paysages de la commune et de la biodiversité. Les secteurs présentant des enjeux paysagers sont classés en zone agricole indicée (An) avec des règles spécifiques. Cet enjeu de pérennisation est également partagé par la CAPI, engagée dans les études préalables à la mise en place d'une protection des espaces agricoles, suivant une politique portée à l'échelle du département de l'Isère.

Ce premier objectif du PADD, sur la thématique de l'urbanisme, propose également de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agro-naturels, en conditionnant l'urbanisation aux problématiques de desserte (notamment par les réseaux), mais aussi des enjeux de risques naturels et technologiques, et notamment dans le respect de la carte des aléas de février 2015, ainsi qu'en favorisant le renouvellement urbain.

La qualité architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions devra être en harmonie avec le bâti existant, tout en permettant une certaine intensification de l'urbanisation. Ainsi les dispositions du règlement écrit, encadrent la nature des constructions pouvant viser la diversité des fonctions, les emprises, les hauteurs, les performances énergétiques et le maintien d'espaces verts. La prise en compte et l'intégration des modes doux pour les déplacements de proximité sont également abordés.

Les secteurs d'entrée de village en particulier (Flosailles, Bourg, Demptézieu / Chapèze) nécessitent une attention spécifique, contribuant à la qualité globale des espaces urbains.
L'intégration des nouvelles constructions passe également par la préservation et la mise en valeur des éléments identifiés de patrimoine bâti, certains étant concernés par des projets de rénovation (site du Moulin en centre-Bourg, château de Demptézieu), certaines anciennes fermes et/ou granges identifiées dans le PLU pour un changement de destination.

Enfin, le développement durable constitue un principe essentiel du développement communal. Le règlement du PLU permet ainsi les solutions énergétiques ou de gestion des eaux alternatives et innovantes, que ce soit pour les équipements publics ou les projets privés, permettant de contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à préserver les ressources.

L'orientation 2 « ENVIRONNEMENT » fixe les cinq objectifs suivants :
- 1. Protéger les zones naturelles et leurs fonctionnalités,
- 2. Garantir la protection de la zone d'alimentation du captage,
- 3. Intégrer les activités des carrières dans les objectifs de développement durable,
- 4. Afficher les enjeux liés aux zones boisées, aux petits boisements, aux haies et arbres,
- 5. Assurer la préservation des biens et des personnes,

Cette orientation aborde en premier lieu l'identification des entités naturelles qui composent le territoire par une préservation des trames vertes et bleues, la protection des corridors écologiques et la prise en compte des autres secteurs à enjeux environnementaux.

Ces éléments sont préservés dans le PLU, au sein du règlement identifiant les secteurs d'intérêt scientifique (y compris les sites Natura 2000), zones humides, espaces boisés classés, éléments remarquables du paysage (petits boisements, haies, arbres remarquables), corridors écologiques, … (trames et règles) et les espaces relevant plus généralement d'un classement en zone naturelle (N).

Les corridors écologiques de la commune sont en effet pris en compte dans le PLU par les dispositions spécifiques d'une OAP, Orientation d'aménagement et de programmation, thématique, prenant en compte en particulier les principes de corridors supra-communaux (identifiés à l'échelle régionale, par le SRCE, ou à l'échelle du SCOT nord-Isère).

Au sein des espaces urbains également, la prise en compte des éléments contribuant au maintien d'une biodiversité est nécessaire. Ainsi, la continuité du ruisseau de Saint-Savin notamment est assurée, et certains éléments arborés (arbres remarquables notamment) sont identifiés au sein du PLU en Eléments Naturels Remarquables du Paysage.

La prise en compte de l'environnement passe également du paysage à toutes ses échelles, et, par la préservation des ressources, et plus particulièrement de la ressource en eau, notamment par la prise en compte des périmètres de protection du captage de la Grande Charrière (captage du Pré Létraz), et également du périmètre de protection éloigné du puits du Grand Marais (situé sur la commune de Vénérieu).

Sur Saint-Savin, l'exploitation de carrières sur plusieurs sites (Marais de Villieu et Verchère), doit être valorisée, notamment en permettant à ces activités de s'intégrer dans une démarche de développement durable, ou de permettre leur évolution en respectant l'environnement.

Enfin, la qualité du cadre de vie dépend également de la prise en compte des risques (naturels et technologiques, liés notamment aux infrastructures de transport de gaz et aux lignes électriques haute tension), des nuisances (infrastructures bruyantes en particulier), et la gestion des déchets, en adéquation avec la croissance démographique.

L'orientation 3 « DEPLACEMENTS/STATIONNEMENTS » fixe les trois objectifs suivants :
- 1. Faciliter et sécuriser les déplacements,
- 2. Augmenter / optimiser l'offre de stationnement,
- 3. Favoriser les modes doux

Cette orientation définit des objectifs de sécurisation des déplacements sur les voies de la commune. Quelques secteurs stratégiques nécessitent une vigilance particulière quant à l'amélioration de la sécurité pour tous les usagers. On notera notamment les entrées d'agglomération ou l'ancien tracé de la RD 522 une fois que la déviation sera en service.
On peut également citer la nécessité d'aménagement de stationnements dédiés aux poids-lourds au sein des zones d'activités, afin d'éviter aux camions de stationner le long des voiries sur des secteurs non adaptés.

En parallèle, cette orientation s'inscrit dans une optique d'amélioration du cadre de vie des habitants de Saint-Savin, mais également de prise en compte de l'environnement, en participant à limiter l'usage des véhicules motorisés, ou encore de valorisation du territoire grâce à sa découverte. Sur un territoire à dominante rurale tel que la commune de Saint-Savin, le développement des modes doux permettra en particulier d'agir sur les déplacements de courte portée (domicile / école en particulier) et sur les déplacements de loisirs et de découverte des espaces agro-naturels de la commune.

En parallèle, une gestion stratégique du stationnement contribue également à favoriser les modes de déplacements doux (notamment au sein des nouvelles opérations de logements) en aménageant des itinéraires sécurisés, et en proposant une offre en stationnement adaptée (généralisation des stationnements vélos notamment).

L'orientation 4 « FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN »
Cette orientation permet de définir des objectifs chiffrés assurant une gestion économe du territoire à travers une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Grâce à une densification de l'enveloppe bâtie existante, un renforcement des objectifs des densités et une adaptation des surfaces d'urbanisation future aux besoins de la commune sur les douze prochaines années, le PLU permet la réduction des surfaces pour le développement de l'habitat, tout en assurant le maintien d'une croissance de population modérée, en compatibilité avec les objectifs définis par le SCOT Nord-Isère.

Concernant le développement des équipements publics, le PLU ne permet pas de consommation foncière supplémentaire. Il s'agit pour la Commune d'optimiser le foncier lui appartenant pour des extensions ou réorganisations des équipements existants.
Seuls les projets visant à améliorer les déplacements et la sécurité pourront être à l'origine d'une consommation foncière limitée, notamment par l'inscription au PLU d'emplacements réservés visant majoritairement à encourager les modes de déplacements doux (élargissement ou création de voies).

Dans la même logique, un usage rationalisé du foncier existant au sein des zones d'activités existantes (Pré Chatelain) pourra permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou le développement de celles existantes.

Toutefois, le développement au sein de la zone existante est limité, notamment en raison de la prise en compte de contraintes environnementales (zones humides et aléas). Ainsi, une extension de la zone d'activité est envisagée sur des terrains présentant peu de contraintes (un peu moins de 2 hectares)

2.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

La cohérence avec les orientations et objectifs du PADD La pièce des OAP du PLU est structurée en deux parties.

La première partie correspond aux orientations générales applicables aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, en préalable à l'énoncé des principes par secteur. Elles exposent des principes généraux portant sur l'amélioration de la mobilité, notamment l'usage des modes doux, la gestion des eaux pluviales et usées, l'alimentation en eau potable, l'amélioration des performances énergétiques et environnementales à travers les futures opérations de logements… Ces principes visent à préciser les orientations générales de développement durables du PADD. Ils s'appliquent en termes de compatibilité aux différents projets susceptibles de se développer dans les secteurs d'OAP.

Dans la seconde partie, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ou thématiques précisent les évolutions attendues sur la base des choix fixés dans le PADD sur des secteurs à enjeux ou thèmes.

Les OAP sectorielles

Elles visent à assurer à terme des aménagements d'ensemble cohérents répondant à des objectifs de qualité du cadre de vie et une répartition équilibrée des logements à produire, sur un secteur délimité et identifié au sein du règlement graphique.
Sont précisés :
- les principes d'accès et éventuellement de desserte,
- les principes d'organisation dans le périmètre du secteur d'OAP,
- des éléments de programmation qualitatifs, et des éléments quantitatifs fixant le nombre de logements à réaliser.

L'insertion de l'opération dans son site environnant, et en particulier dans le tissu urbain existant avec lequel elle devra s'articuler, est un principe à rechercher. L'OAP énonce et décrit des principes pouvant être illustrés par un schéma à titre indicatif.

Ainsi cinq secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation ont été inscrits, et portent sur des secteurs stratégiques pour le développement communal :

- le premier secteur (OA1) est situé sur le secteur de Flosailles, et s'insère dans un projet plus global de développement d'une véritable centralité à proximité d'axes routiers structurants, du parking de covoiturage, de transports en commun et de commerces et services de proximité. Il s'agit ici de densifier ce quartier de Saint-Savin, dans un objectif de diversification des formes urbaines, mais également des typologies de logements proposées sur la commune. La proximité des équipements, commerces et transports en commun permet d'envisager une part de logements locatifs sociaux. Le site présente deux possibilités d'accès, par le chemin des Fontaines au Nord, et le chemin du Clair au Sud. Une continuité piétonne peut être envisagée, en lien avec les aménagements existants (trottoirs) sur le chemin de Saint-Martin.

Le second secteur (OA2) est également situé sur le secteur de Flosailles, au croisement entre le chemin du Clair et le chemin de Saint-Martin. Il est un peu plus éloigné de la centralité de Flosailles et plus ancré dans un paysage urbain à dominante pavillonnaire. Ainsi, dans une logique d'insertion dans le tissu existant, et de densité dégressive à mesure que l'on s'éloigne de la centralité, l'objectif de production de logements est un peu moins ambitieux que sur l'OAP précédente, sur une surface équivalente. Toutefois, la proximité avec les commerces, services et transports en commun (à environ 200 mètres) permet d'envisager des formes diversifiées (plus compactes que l'existant), et également une part de logements locatifs sociaux. L'accès existant pourrait être conservé. Une requalification du carrefour entre le chemin du Clair et le chemin de Saint-Martin permettrait d'améliorer la sécurité globale du secteur, tout en conservant les aménagements modes doux existants.

- Le troisième secteur (OA3) est situé à proximité du quartier de Saint-Martin, en extension de l'urbanisation existante, sur un terrain représentant une opportunité pour la commune d'envisager un développement cohérent avec le tissu environnant. Ce secteur présente en effet peu de contraintes, mis à part une topographie un peu plus marquée, pouvant être exploitée favorablement pour l'insertion du projet et permettant des vues lointaines contribuant au maintien d'un cadre de vie agréable pour les futurs habitants. Une densité importante n'est pas souhaitée sur ce secteur, dont l'aménagement devra être cohérent avec le tissu urbain existant. Toutefois, la proximité des transports en commun et de la centralité de Flosailles permet d'envisager une part de logements locatifs sociaux. L'accès à ce secteur est également facilité par une possibilité de prolongement de l'impasse des Mousseron desservant le lotissement existant.

- Le quatrième secteur (OA4) est situé au contact du centre-bourg, à environ 500 mètres à l'Ouest des commerces (pharmacie et supérette). Il s'agit d'un tènement significatif, sans contrainte particulière, dont l'aménagement permettrait de densifier ce quartier en entrée Ouest du bourg, et de prévoir une part de logements locatifs sociaux, en cohérence avec d'autres opérations à proximité (opération de logement collectif jouxtant le site, sur la rue de la Robinière, ou l'opération les Jardins de Delphine, située chemin de Pré Piraud). Concernant la desserte du secteur, un bouclage du tènement pourrait être envisagé entre le chemin de la Robinière et le chemin de Pré Piraud, permettant de ne pas multiplier les accès sur ces deux voies (un accès maximum autorisé sur chaque voie).

- Le cinquième secteur (OA5) se situe sur le quartier du Berthier. Ce grand tènement est stratégique pour Saint-Savin, à la fois pour le développement d'une nouvelle offre de logements à proximité du Bourg (la mairie étant située à environ 800 mètres et l'arrêt de bus « les Truitelles » à environ 400 mètres, permettant par ailleurs d'envisager une part de logements locatifs sociaux, mais également pour restructurer ce hameau, aujourd'hui éclaté en deux secteurs de part et d'autre de ce tènement. La desserte est envisagée depuis la route des Sétives (RD 143), en parallèle de la voie, au sein de la zone non-aedificandi matérialisée sur le règlement graphique, permettant le maintien d'une cohérence avec le tissu environnant. Cette bande inconstructible pourrait également accueillir un prolongement des aménagements modes doux existants, permettant de relier le hameau du Berthier au Bourg de Saint-Savin de façon sécurisée.

Les OAP thématiques

Elles répondent à des enjeux plus généraux décrits dans le PADD, pouvant concerner l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, deux OAP thématiques sont définies sur le territoire de Saint-Savin :

- La première concerne la thématique « densification adaptée au tissu urbain ». Elle a été définie sur la base des orientations du PADD, proposant un développement communal raisonné et qualitatif. Cette OAP vise à accompagner certains projets privés de division et/ou de densification, dans un objectif de cohérence avec le tissu urbain existant. Ainsi, six sous-secteurs sont définis (de « a » à « f », encadrant les possibilités de densification. La proximité avec les équipements publics, commerces, services et transports en commun justifie d'intégrer à certains de ces sous-secteurs une part de logements locatifs sociaux.

- La seconde concerne la thématique « trames verte et bleue ». Elle permet de sauvegarder de toute urbanisation ou de tout aménagement les sites les plus sensibles et de garantir le maintien des continuités écologiques. Dans le détail, cette OAP prévoit des préconisations particulières concernant certains points sensibles sur les corridors écologiques permettant de maintenir la perméabilité dans les déplacements de la faune.

3. La concertation préalable

Le code de l'urbanisme prévoit et organise la concertation. Il laisse une grande liberté à la personne publique dans les modalités, mais souligne qu'un bilan doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation ont été définies par a délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2011 prescrivant la « révision du Plan d'Occupation des Sols' en vue de l'élaboration du projet de PLU de Saint-Savin.

Des concertations ont été menées pendant 5 ans ; 3 réunions publiques se sont tenues le 28 avril 2016, le14 octobre 2019 et le 30 janvier 2021. Des informations au public ont été effectuées et des rendez-vous fixés avec les administrés.

Le 12 février 2021, une délibération est prise concernant l'arrêt du bilan de concertation et l'arrêt du projet du plan local d'urbanisme. L'élaboration du PLU s'est déroulée pendant une période de 10 ans.

Durant toute la procédure, la Municipalité a été à l'écoute de ses administrés.
Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une assez forte participation de l'ensemble de la population, plus particulièrement au niveau des trois réunions publiques qui ont été organisées. Les réunions publiques ont suscité de nombreux retours (lettres et prises de rendez-vous avec les élus notamment).

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 3 mars 2017 ont été respectées. Les moyens développés pour informer le public des réunions sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1. L'information du public

L'information du public pour la présente enquête a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichages règlementaires, dématérialisation).
Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du publique a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée du 07 juin 2021 au 7 juillet 2021.
Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles prévues pour l'accueil du public ont été très correctes. Le local réservé à cet effet était une grande salle où l'on pouvait faire entrer les personnes par une porte et les faire sortir directement à l'extérieur, ce qui était très bénéfique, étant donné les conditions sanitaires actuelles dues à la COVID 19. Ainsi, les personnes ne se croisaient pas.

Lors de chaque permanence, la présence d'un élu facilitait l'accueil. En effet, la photocopie du plan de parcelle était effectuée pour chaque administré.

Le caractère de confidentialité nécessaire aux échanges entre le public et le commissaire enquêteur, l'examen du dossier par le public ne posaient aucun problème.

J'ai effectué, dans ce lieu, 6 permanences : 2 de 4 heures et 4 de 3 heures qui ont été, pour certaines légèrement dépassées.

J'ai pu, en ce qui me concerne, obtenir les réponses à toutes les questions posées à Monsieur le Maire de Saint-Savin, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme ainsi que Madame la Directrice Générale des Services, je les en remercie. Il m'a été fourni toutes les explications au cours de l'enquête et ultérieurement. Afin de mieux appréhender le contexte du projet, le commissaire enquêteur a effectué deux visites de la commune et des lieux à enjeux, au cours de l'enquête.

4.3. Le public

Le public a pu consulter le dossier d'enquête durant 31 jours, soit la période du 07 juin 2021 au 07 juillet inclus.

Afin de faciliter l'information du public, les permanences ont eu lieu à des jours et horaires différents pour permettre, notamment aux personnes qui travaillent, de disposer d'au moins une permanence compatible avec une vie professionnelle habituelle, avec en particulier deux permanences le samedi matin, deux en fin d'après-midi et une le jour du marché.

4.4. Le dossier d'enquête et la procédure

Le dossier initialement préparé avant le début de l'enquête publique, bien étayé, illustré et argumenté, comportant des informations et plans m'est apparu de bonne qualité, et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

Les documents graphiques sont de qualité satisfaisante.

Les opérations d'aménagement programmées sont bien repérées et cohérentes. Après avoir analysé le contenu du projet, la partie réglementaire traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le projet.

4.5. Prorogation de délais

Le code de l'environnement, en son article R.123-18, prévoit que le responsable du projet mis à l'enquête publique dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Aucune prorogation n'a été demandée. Les documents ont été rendus dans les temps impartis pour le Maître d'Ouvrage, comme pour le commissaire enquêteur.

4.6. Examen des observations

45 observations ont été consignées sur le registre et 9 par courrier. 26 observations ont été effectuées par voie dématérialisée. Elles ont toutes été prises en compte.

Lors des permanences, j'ai reçu 56 personnes.

4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU

Considérant que :

Les présentes conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur portent uniquement sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Savin.

Après avoir rappelé le contexte du projet :

Monsieur le Maire de Saint-Savin, par délibération du 12 février 2021 arrête le bilan de concertation et acte le projet de Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Saint-Savin est régie par le règlement National de l'Urbanisme. Le contexte législatif en matière d'urbanisme a évolué modifiant (loi Grenelle II, loi ALUR) les normes d'urbanisme.
Il convient de rappeler que ce projet de Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU de 55 ha. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec ce projet de Plan Local d'urbanisme.

D'autre part, les zones urbaines en extension sont limitées aux OAP thématiques et sectorielles qui reviennent à « des dents creuses » en imposant le nombre de constructions et une mixité sociale avec des logements sociaux.

La réduction des secteurs constructibles résulte des obligations légales et de la nécessité de se mettre en conformité avec le SCoT.

Saint-Savin compte un peu plus de 4000 habitants en 2017. Depuis 2007, la croissance reste élevée, autour de 2% par an. On note une accélération du rythme de construction depuis les années 2000 jusqu'en 2017, entre 20 et 40 logements par an.

La commune de Saint-Savin est également concernée par l'article 55 de la loi SRU, indiquant que toutes les communes d'au moins 3500 habitants, intégrées dans une structure intercommunale de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune d'au moins de 15 000 habitants, doivent justifier un nombre de logements sociaux mis sur le marché locatif représentant au moins 25%de l'ensemble des résidences principales à horizon 2025.

Dans les communes dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux, cette obligation est fixée à 20% des résidences principales à horizon 2025, c'est le cas pour la commune de Saint-Savin.

A l'horizon 2030, Le projet de PLU prévoit pour la commune de Saint Savin :

- Un objectif maximal de construction de 6 logements par an pour 1000 habitants en moyenne, soit un objectif plafond de 23 logements par an en moyenne, la commune comptant
- Une part minimale de 10% de logements locatifs sociaux sur le total de l'enveloppe de logements à construire, dans la mesure où la commune dispose d'équipements, commerces et services de proximité et où cette offre répond à des besoins locaux.
- Sur les nouvelles opérations et au global des logements à réaliser :

- Une densité moyenne de 20 logements à l'hectare,
- Une part inférieure à 50% d'habitat individuel, plus ou moins égale à 35% d'habitat groupé et intermédiaire et au moins 15% d'habitat collectif
- 10% au plus de logements en assainissement autonome.

Le PLH 2017-2022 approuvé le 25 septembre 2018 décliné sur la commune, prévoit environ 153 logements sur 6 ans dont 57 en locatif social.

Au niveau économique Saint-Savin a une zone d'activité très attractive d'une surface d'une trentaine d'hectares qui se situe à l'Ouest du territoire communal, le long de la RD 522 entre Bourgoin-Jallieu et le village de Saint Savin.

L'Urbanisme

La commune de Saint-Savin est régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Il convient de rappeler que ce projet de Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU de 55 ha. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec ce projet de Plan Local d'urbanisme.

Le projet de territoire prévoir une consommation d'espace de 1,4 ha par an (en comparaison des 3,1 hectares par an consommés sur les dix années passées).

Le dossier « urbanisme » au sein du projet du Plan Local d'Urbanisme a récolté le plus d'observations. Les administrés se sont rendus nombreux aux permanences, soucieux des changements de destination de leurs biens. Ce sujet est l'une des préoccupations principales de Monsieur le Maire quant à ses administrés. Le projet de PLU est contraint par rapport aux objectifs du SCoT.

Le procès-verbal de synthèse reprenant toutes les observations personnelles avec les réponses de Monsieur le Maire est en annexe du rapport.

L'habitat raisonné

La commune de Saint-Savin, dans le cadre de son projet de Plan Local d'Urbanisme, a fait le choix de favoriser son habitat à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation de type sectorielles ou thématiques. La priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou « terrains résiduels ».

Ce souhait de la Municipalité, dans le cadre de son projet est d'assurer un développement urbain globalement maitrisé, 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation

La commune de Saint-Savin a opté pour 5 OAP dans son projet de PLU

Cette volonté de la Municipalité se porte sur les OAP sectorielles de plus grande envergure qui précise les attentes en matière d'aménagement, mais également sur les OAP thématiques de surfaces plus restreintes. Cette orientation vise à encadrer les opérations privées de densification, en cohérence avec le tissu urbain environnant.

Dans ce projet de PLU, deux réserves ont été émises par les services de l'Etat et du SCoT sur l'OAP n°3 pour une surface de 0,37 ha et sur l'AU stricte, impasse de la Bertonnière pour une surface de 0,49 ha.
La Municipalité a décidé de ne pas maintenir ces 2 sites comme zones de construction dans ce projet.

Concernant l'OAP n°4, les expertises spécifiques conduites dans le cadre du PLU à la demande de la commune de Saint-Savin afin de préciser la délimitation des zones humides sur 2 secteurs potentiellement concernés par des « projets urbains » (secteurs des Vagues et de la Robinière) visaient à respecter et à s'inscrire pleinement dans la démarche de l'évaluation environnementale.
Ce travail réalisé sur la base de relevés de terrain visant à caractériser l'étendue de la zone humide au regard des critères pédologiques et floristiques a fait l'objet d'un rapport d'expertise détaillé qui sera annexé au PLU. En effet, seul une synthèse a été intégré dans le corps du texte de PLU afin de ne pas alourdir le document et le rendre accessible au plus grand nombre.

On rappellera que les inventaires floristiques réalisés par REFLEX Environnement se sont déroulés au printemps à la fin de l'été 2016 (26 avril, 18 mai et 21 septembre). Les sondages pédologiques ont quant à eux bien été réalisés en mai et en juillet 2016. Cette méthodologie a été d'ailleurs validée par la DDT de l'Isère par le retour de mail en date du 9 février 2017 « Je n'ai pas de remarque de fond sur cette étude que je valide et qui semble avoir été menée avec rigueur et intelligence ».

Par ailleurs, conformément aux préconisations de la DDT et s'appuyant sur cette expertise détaillée, les espaces identifiés en tant que zone humide au regard de leur cortège floristique et de la réalisation de sondages pédologiques ont été retirés du périmètre aménageable de l'OAP, ce qui constitue une mesure d'évitement tangible.

La mixité sociale

Plusieurs OAP et servitudes de mixité sociale comprennent un volume total de logements sociaux assez faibles. Les bailleurs sociaux ne se positionnent pas sur des opérations avec un faible nombre de logements sociaux.

Des éléments de comparaison pourront être apportés dans le rapport de présentation. A noter déjà que pour atteindre le taux de 20% attendu, il faudrait prévoir l'intégralité des nouveaux logements locatifs sociaux (l'objectif serait alors atteint fin 2032). Ce principe aurait impliqué un dispersement sur le territoire sans prendre en compte les problématiques de desserte en TC et de proximité des équipements et services notamment ou la création de secteurs en extension. Ce principe sera expliqué au rapport de présentation complété.
A noter qu'une modification du PLU pourrait adapter cette règle en l'absence de positionnement de bailleur

La Zone Aui

Sur le volet économique, le choix a été fait de prévoir une zone AUi en extension de la zone d'activités existantes « du pré Chatelain ». Cette extension d'une surface de 2 ha, se situe sur des terrains agricoles inscrits au RPG 2019.

Cette extension est incompatible avec le SCoT en l'absence de l'information sur le dépassement des 85% du taux d'occupation à l'échelle de la CAPI et du cadrage attendu sur le tènement en question

Les études des capacités résiduelles des zones d'activités économiques sont actuellement en cours sur le territoire de la CAPI pour confirmer que le taux d'occupation de l'ensemble des zones locales à l'échelle intercommunale dépasse les 85%.

En effet dans le cadre de la révision su SCoT Nord Isère, le syndicat mixte a vérifié les taux d'occupation des territoires compris dans son périmètre, celui de la CAPI qui est bien supérieur à 85%.

La partie relative à la justification des choix du Rapport de présentation sera complétée une fois les résultats des études connus

Classement en Zone AUiOA de la zone Pré Chatelain

Les déplacements

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 d'espaces verts. Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire sont les modes doux.
En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière reste le mode de déplacement dominant. La densité de population n'est pas suffisante pour la création de lignes de bus à haut niveau de service pouvant concurrencer la voiture particulière. La commune est desservie principalement par des lignes de transport scolaire.

La commune de Saint-Savin dispose d'un parking relai/covoiturage au niveau du carrefour de Flosailles.

L'activité agricole

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 naturel et paysager de la commune au niveau du réseau bocager constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versant boisés.

Toutes les dispositions de développement raisonné de l'urbanisation et des zones d'activités sur le territoire de Saint Savin concourent à la préservation des étendues agricoles de la commune en accord avec l'objectif mentionné au PADD «Le développement urbain ne devra pas se faire au dépend de l'agriculture, du développement durable et des projets intercommunaux ».

Ceci se traduit concrètement au PLU par l'inscription de 1624 hectares en zones à vocation agricole au PLU contre 1227 ha au POS initial de 1991 (modifié en 2011).
Cette disposition constitue une mesure positive au regard de l'activité agricole sur la commune qui voit les superficies à vocation agricole accroître de près de 397 ha.

Les emplacements réservés

L'ER 4 visait à assurer, par l'aménagement d'un cheminement modes doux, le maillage de deux voies à l'Est de Demptézieu et à sécuriser les déplacements sur ce secteur. Il est implanté en limite Ouest d'une parcelle effectivement cultivée limitée par un parking privé existant entre la zone U et l'ER n°4. En l'absence d'accord amiable pour positionner cette liaison viaire sur l'emprise du parking, le projet de PLU avait inscrit l'ER juste en limite.

Il est à noter que le secteur couvert par l'emplacement réservé n°4 n'intéresse nullement les habitats abritant les espèces citées et concerne uniquement une frange de parcelle cultivée à distance du milieu naturel à enjeu.

Considérant la réserve émise par le Préfet, l'emplacement réservé n°4 sera supprimé dans le dossier soumis à approbation du Conseil Municipal.

Le projet de centrale photovoltaïque flottante

Un projet de centrale photovoltaïque flottante sur sablière en eau, récemment réhabilitée au nord de la commune de Saint Savin est à l'étude. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la réhabilitation et de la valorisation du plan d'eau créé par le creusement de la sablière exploitée depuis 1985 par XELLA THERMOPIERRE.

Le projet, bien avancé et étudié en concertation avec la DDT notamment et associations, est soutenu par la Commune de Saint Savin s'inscrivant dans une démarche de développement durable en participant à la production d'énergie renouvelable.

Les dispositions réglementaires ont été rédigées pour s'assurer d'une autorisation d'urbanisme sécurisée juridiquement et d'une mise en œuvre répondant au projet spécifique.

Le règlement écrit sera donc précisé pour permettre le projet :
. Modification des dispositions de la zone Npv
. Précisions règlement en zone d'aléas RI1.

Xella Thermopierre

Il est inscrit dans le règlement du PLU un périmètre de carrière sur l'emprise d'une éventuelle l'extension de la carrière dite « gravière Xella Thermopierre » pour 20 ha. Il est précisé que les périmètres de carrières inscrits dans le règlement correspondent aux arrêtés préfectoraux d'autorisation.
L'extension envisagée n'est à ce jour pas autorisée et se situe entièrement en zone humide (marais dit Catelan-Moyen). Aussi il apparait prématuré de retranscrire ce périmètre dans le PLU d'autant que son exploitation sera soumise à des études d'impacts et différentes autorisations administratives qui seront susceptibles de modifier le périmètre du projet.

Concernant le secteur d'extension de la carrière de XELLA THERMOPIERRE, des précisions seront apportées au PLU sur la base des informations fournies par le porteur de projet. Le dossier de demande d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est en cours d'instruction.

L'objectif de cette délimitation de zonage est d'anticiper les besoins à venir ; le projet étant conditionné à l'obtention des autorisations nécessaires. Il est à rappeler également que le foncier est propriété de la commune.

Il est proposé de maintenir le figuré « carrière » au règlement graphique afin d'éviter toute procédure d'évolution du PLU (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : délai de la procédure 14 mois)

Le classement définitif au PLU sera défini en concertation avec les services de l'Etat s'agissant d'une réserve et expliqué à l'entreprise XELLA THERMOPIERRE

Les corrections à apporter aux documents

Le commissaire-enquêteur relève que la collectivité a pris note des demandes de corrections à apporter et qu'elle répond favorablement, dans la mesure du possible, à toutes les observations pour régulariser au mieux le document avant de le soumettre à l'approbation.

La consultation des personnes publiques associées

De nombreux avis ont été sollicités et rendus sur le projet de révision du PLU. Les avis recueillis sont pour les principales réserves, repris dans ces conclusions.

Les réserves ont été prises en compte par la Municipalité de Saint-Savin. Pour certaines, il a été décidé de ne pas donner suite (OAP n°3 et AU stricte de la Bertonnière). Pour d'autres, des réponses ont été données et font part de ces conclusions.

Pour deux d'entre elles, L'AUi de Pré Chatelain et Xella Thermopierre, des études sont en cours. La Municipalité effectue les formalités afin de lever ces dernières réserves.

La Municipalité a également pris en compte les observations ainsi que les remarques afin de faire de son projet de PLU un document prenant en compte toutes les obligations et informations données par les Personnes Publiques Associées.

5. Conclusion

Selon le code de l'urbanisme réformé par les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, le projet du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre les objectifs visés par le PADD.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs déclinés dans le PADD et les prescriptions affichées au règlement écrit et graphique répondent clairement à la recherche de cet équilibre. Le projet contrôle l'étalement urbain et la consommation d'espace. Il entretient et valorise son identité rurale en s'appuyant sur la richesse patrimoniale de son territoire, autant historique et culturelle que naturelle.

5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET

 Dans le cadre des obligations du PLU, les réserves émises par le Préfet sont à lever avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les remarques effectuées par le Préfet et les autres Personnes Publiques Associées sont à reconsidérer.

5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET

- Un bilan de la concertation transparent et complet
- Une bonne compatibilité avec les objectifs du SCoT
- Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maitrisée du territoire
- Une bonne diversification de l'offre de logements dans les OAP dans le cadre de la mixité sociale
- Une volonté de protéger la commune de Saint-Savin dans ses extensions et la conserver comme espace rural en préservant les espaces naturels
- Une prise en compte des observations du public quant aux demandes des particuliers.

Pour toutes ces raisons et pour l'investissement mis par la commune de Saint-Savin dans la prise en compte des observations du public, des réponses apportées et de la reconsidération de leur projet de Plan Local d'Urbanisme, entre autres, sur ces Opérations d'Aménagement et de Programmation,

Le commissaire enquêteur constate la volonté de la Municipalité de Saint-Savin de lever les réserves avancées par l'Etat. Ces réserves doivent être levées avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur, émet **UN AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SAVIN

Fait le 31 août 2021

Le commissaire enquêteur

Ghislaine SEIGLE-VATTE