

commune de Montmélian

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME - modification simplifiée n°2

NOTICE DE PRÉSENTATION

DOCUMENT ÉTABLI POUR LA MISE A DISPOSITION
septembre 2019

1. Motivation et rappel de la procédure

La commune de Montmélian a approuvé son PLU le 25/09/2017. Montmélian a procédé à l'élaboration d'un premier PLU approuvé en 2012 puis annulé par le jugement du Tribunal Administratif le 29/09/2015 pour des raisons essentiellement de forme. En amont de la première élaboration du PLU, la commune avait lancé une réflexion sur l'évolution de plusieurs secteurs de la commune dont le secteur Sous le Bourg occupé par des activités industrielles. Dès 2012, la commune confirme dans son PADD le projet de mutation de ces tènements, très proches des centralités administratives et historiques, vers une occupation mixte habitat / activité, et accompagne cette évolution au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement correspondant.

Avec le départ d'une des entreprises phare du secteur et la maîtrise foncière dont s'est assurée la collectivité par le biais de l'établissement public foncier de la Savoie, le projet arrive à une phase de réalisation. Le bâtiment industriel du secteur B est démoli et des porteurs de projet artisanaux se positionnent pour s'implanter sur cette façade d'activités renouvelée, en bordure de la voie ferrée, intégrant le principe de zone mixte destinée à mêler activités économiques et habitat.

Ces entreprises ont avancé en partenariat avec la commune sur leur projet d'implantation. Un découpage parcellaire défini dans le cadre d'une étude de faisabilité et de capacité en découle. Il ressort que l'un des projets est positionné en partie sur l'emplacement réservé n°1 identifié pour une installation d'intérêt général. Au moment de l'élaboration du PLU, la commune anticipait en effet à cet emplacement un projet d'implantation d'une chaufferie centrale bois suite à une analyse d'opportunité pour la réalisation d'un réseau de chaleur conduite avec l'ASDER. Ce réseau de chaleur en est encore au stade étude et d'autres emplacements sont possibles pour la chaufferie centrale dans un contexte de maîtrise foncière communale importante sur le secteur. La commune préfère donc à court terme répondre à la demande des entreprises désireuses de s'implanter rapidement pour créer un linéaire d'activités continu et cohérent et supprimer l'emplacement réservé.

Pour permettre l'avancement de ces projets, le conseil municipal a donc décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU. Cette procédure de modification a donc pour objet :

> de modifier le règlement graphique sur le secteur sous le Bourg secteur B pour supprimer l'emplacement réservé n°1

> de modifier l'OAP n°3 portant sur le secteur sous le Bourg pour supprimer la mention de cet emplacement réservé.

La programmation et les principes d'aménagement restent inchangés.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et autres Personnes Publiques Associées (la Région, le Conseil Général, le SCoT de Métropole Savoie, les chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, l'INAO, la communauté de communes Coeur de Savoie, ainsi que les communes limitrophes).

La procédure de modification s'applique compte tenu du fait qu'elle entre dans le cas prévu à l'article L 153-36, dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et ne concerne pas les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 153-31 à savoir :

2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Cette procédure de modification peut par ailleurs revêtir une forme simplifiée (L153-45) dans la mesure où la modification envisagée n'aura pas pour conséquence :

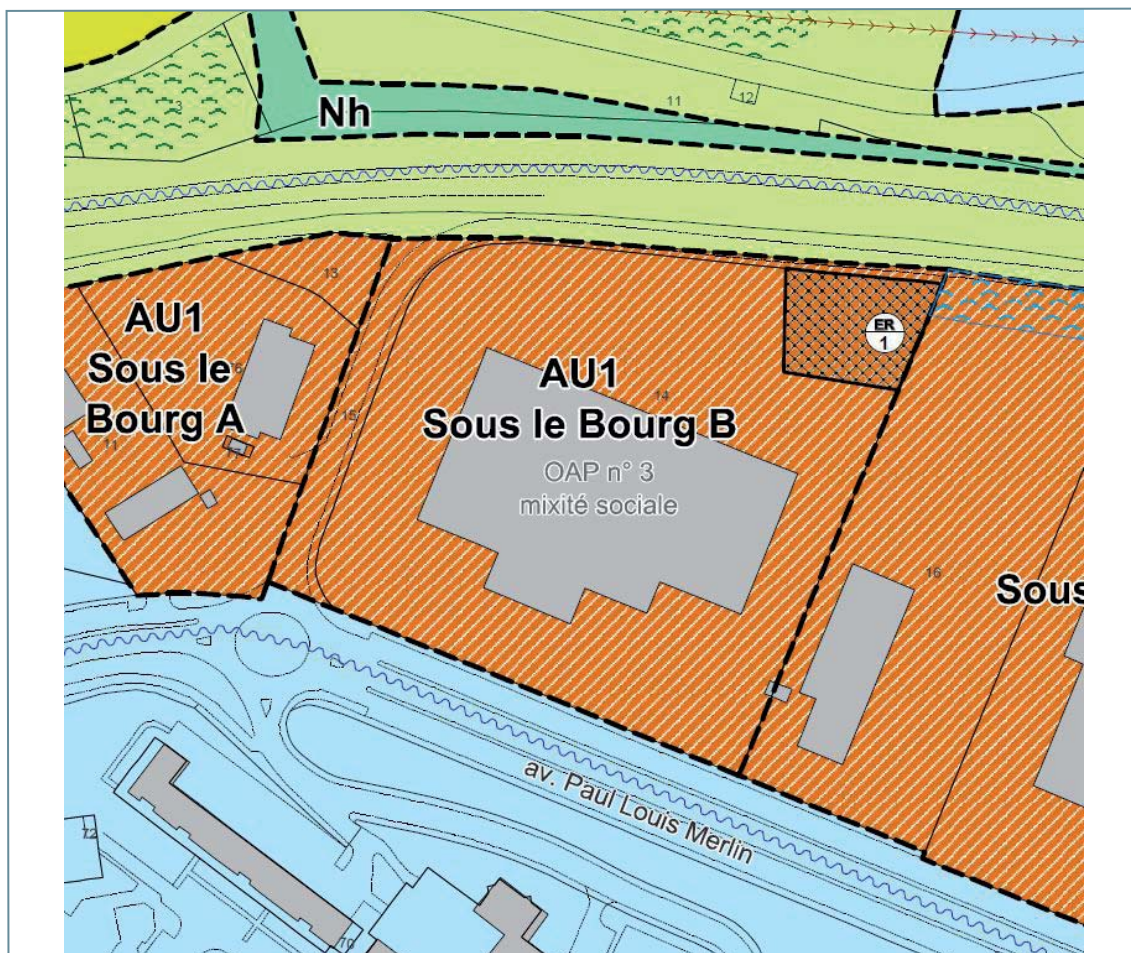
- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les pages ci-après mettent en évidence les modifications apportées au niveau du règlement graphique et de l'OAP n°3 en vigueur au travers du code couleur suivant :

Les éléments de police rouge correspondent aux éléments du PLU en vigueur qui vont être supprimés dans le cadre de la modification n°2,

Les éléments de police verte correspondent aux nouveautés apportées par la modification n°2.

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR / règlement graphique



EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR / règlement graphique

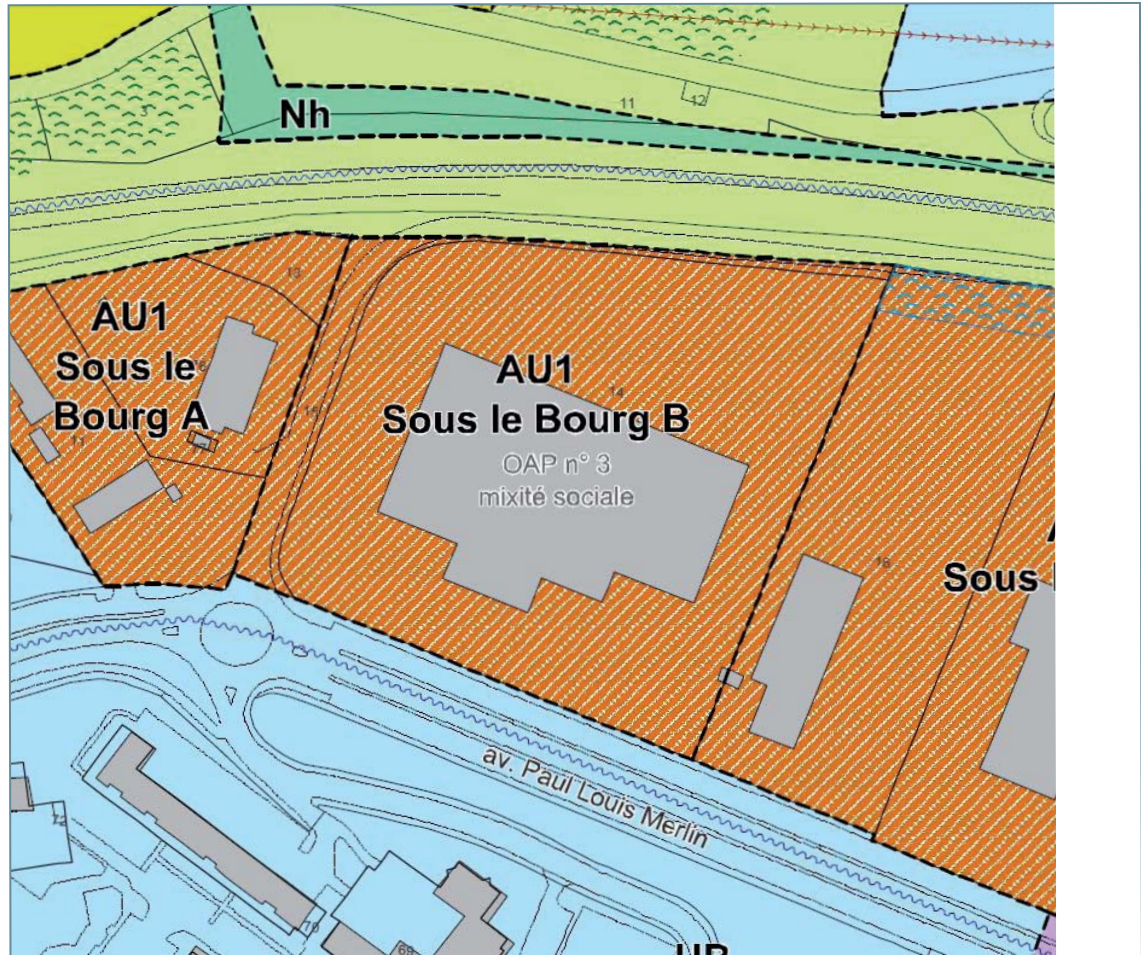
Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation des opérations	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Installation d'intérêt général	1300	Commune
2	Élargissement de rue – modes doux (5m de large)	699	Commune
3	Élargissement de rue – modes doux (4m de large)	511	Commune
4	Cheminement piéton (3m de large)	62	Commune
5	Aménagement voirie (trottoir, stationnement - 3m de large)	703	Commune
6	Installations, ouvrages, travaux et activités liés au projet ferroviaire Lyon-Turin	12320	RFF
7	Installations, ouvrages, travaux et activités liés au projet ferroviaire Lyon-Turin	14200	RFF

2. Mise en évidence des modifications

2.1. au niveau du règlement graphique

EXTRAIT DU PROJET DE PLU MODIFIÉ / règlement graphique



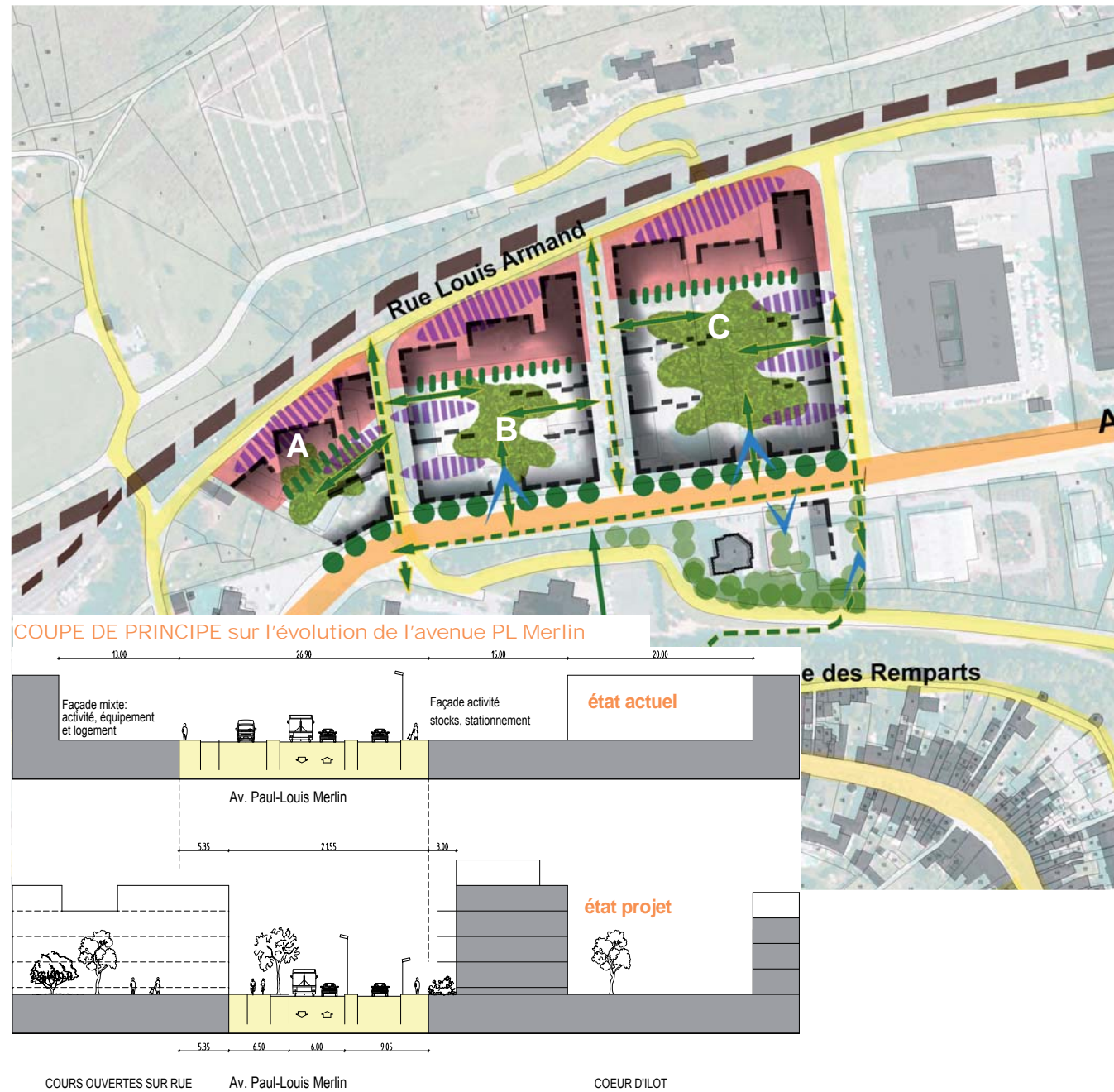
EXTRAIT DU PROJET DE PLU MODIFIÉ / tableau des ER

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Désignation des opérations	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Installation d'intérêt général	1200	Commune
2	Elargissement de rue – modes doux (5m de large)	699	Commune
3	Elargissement de rue – modes doux (4m de large)	511	Commune
4	Cheminement piéton (3m de large)	62	Commune
5	Aménagement voirie (trottoir, stationnement - 3m de large)	703	Commune
6	Installations, ouvrages, travaux et activités liés au projet ferroviaire Lyon-Turin	12320	RFF
7	Installations, ouvrages, travaux et activités liés au projet ferroviaire Lyon-Turin	14200	RFF

2.2. au niveau de l'OAP (voir page suivante)

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET OBJECTIF GÉNÉRAL - secteur regroupant des activités industrielles et artisanales à priori mutables à moyen / long terme. Ces tènements se situent au nord de l'Avenue Paul Louis Merlin, axe majeur à l'échelle de la commune au large gabarit présentant des potentialités d'évolution.

SCHÉMA DE PRINCIPE et légende commentée ci-contre



- Axe mode doux structurant à créer
- Autre liaison piétonne à valoriser
- Espace public de type parvis à aménager
- Desserte pour accéder au stationnement sur façade Nord (gestion de la pente)
- Stationnement organisé au plus près de la desserte, intégré au bâti ou paysager
- Structure végétale en accompagnement de l'espace public
- Cœur d'îlot ouvert et paysager, espace vert de proximité
- Transition entre habitat et façade économique à gérer
- Perméabilités et perspectives visuelles à intégrer
- Principe d'alignement sur l'avenue PL Merlin
- Principe d'alignement discontinu sur l'espace public
- Principe d'alignement irrégulier dans le cœur d'îlot
- Façade principale d'activité, jouant un rôle d'écran acoustique par rapport à la voie ferrée

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS À LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

1. Le périmètre d'OAP comprend trois zones AU : A, B et C telle qu'indiqué au plan ci-contre
2. **Réutilisation du gabarit de l'avenue P.L. Merlin** voir coupe de principe ci-contre : conserver la limite nord de la voie, garder un gabarit permettant d'assurer une circulation tous modes, décaler la limite sud afin d'avancer les constructions et de les dégager au maximum du masque du relief.
L'organisation des accès automobiles se fait à partir des voies existantes. Un maillage de liaisons cyclo-piétonnes est organisé au sein des secteurs mais aussi vers le centre et la vieille ville, ou l'avenue Jean Moulin.
3. La monotonie des constructions sur rue est évitée par une diversité architecturale, une variation des implantations dans la marge de recul et des interruptions bâties. Ces paramètres sont définis en fonction d'une recherche et justification architecturale.
4. Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés. La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum. Les constructions à usage principal d'habitat et de bureau doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire. Elles doivent également prévoir la possibilité d'un raccordement à un futur réseau de chaleur sur la base de la préfiguration du réseau.

Sur le secteur B, un emplacement réservé est mis en place pour l'implantation éventuelle d'une chaufferie pour le réseau de chaleur.

L'opération prévoit une aire de compostage de proximité.
Le projet devra de fait préserver la zone humide repéré au règlement graphique.

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le secteur B sera engagé en priorité. Le reste du phasage sera fonction des mutations.
Sur chacun des secteurs A, B et C, l'ouverture à l'urbanisation se fera par opération d'aménagement d'ensemble.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Sur les secteurs A, B et C, **programmation mixte** permettant de gérer la double façade et de protéger l'habitat des nuisances sonores : des logements sur la rue urbaine (avenue Paul Louis Merlin), des activités côté voie ferrée (type village artisanal). 7 000 à 9 000 m² SP d'activités sur l'ensemble des 3 secteurs.

Typologie : habitat intermédiaire et collectif avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+4

Nombre indicatif de logements :

170 à 250 logements sur l'ensemble des secteurs, dont 70 à 100 logements sur chacun des sous secteurs B et C, et 35 à 50 logements sur le secteur A, soit au global une densité 60 logements à l'hectare.

Mixité sociale :

20% de logements à produire en locatif social et 10% en en Accession Sociale