

commune de Montmélian

Département de la Savoie

PLAN LOCAL D'URBANISME - modification n°3

## **NOTICE DE PRÉSENTATION**

DOCUMENT ÉTABLI POUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
Février 2021

## Sommaire

<b>1/ Motivation et cadre de la procédure</b>	page 1
<b>2/ mise en évidence des modifications apportées au PADD</b>	page 5
<b>3/ mise en évidence des modifications apportées au secteur Sous le Bourg</b>	page 11
<b>4/ mise en évidence des modifications apportées au secteur Marthot</b>	page 15
<b>5/ mise en évidence des modifications apportées au secteur Triangle Sud / Chavort</b>	page 19

***Documents joints à la notice :***

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable - modification n°3 - projet***
- Orientations d'Aménagement et de Programmation - modification n°3 - Projet***
- Règlement écrit - modification n°3 - Projet***

## 1. Motivation et rappel de la procédure

La commune de Montmélian a approuvé son PLU le 25/09/2017. Ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- la modification simplifiée n°1 approuvée le 25 mars 2019, visait la modification d'une erreur matérielle sur le secteur SACMI
- la modification simplifiée n°2 approuvée le 4 novembre 2019, visait la suppression d'un emplacement réservé sur le secteur SACMI suite à l'évolution du projet de réseau de chaleur pour lequel il était dédié.

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. Déjà, en amont de cette première élaboration du PLU, la commune avait lancé une réflexion sur l'évolution de plusieurs secteurs de la commune parmi lesquels :

- **le secteur Sous le Bourg** occupé par des activités industrielles, situé à proximité du centre administratif de la commune et de la ville ancienne,
- **le secteur de Marthot** occupé par des anciens ateliers, dont l'activité a cessé depuis plusieurs années maintenant, situé à toute proximité de la gare.

Dès 2012, la commune confirme dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le projet de mutation de ces tènements vers une occupation mixte habitat / activité, et accompagne ces évolutions à travers deux Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'un règlement correspondant.

Le secteur de Marthot et la majorité du secteur Sous le Bourg sont désormais maîtrisés par la collectivité par le biais de l'établissement public foncier de la Savoie.

Des projets engagés sur chacun des tènements arrivent en phase de réalisation et nécessitent d'adapter les orientations affichées au niveau du PLU.

**Le secteur Sous le Bourg** est classé en 3 zones AU1 au PLU. L'orientation d'aménagement et de programmation indique que l'urbanisation du secteur B (SACMI) sera engagée en priorité et que le reste du phasage dépendra du rythme des mutations.

L'OAP définit une vocation mixte pour ce secteur proche du centre, permettant de gérer la double façade et de protéger l'habitat des nuisances sonores, avec des logements sur la rue urbaine (avenue Paul Louis Merlin), des activités côté voie ferrée (type village artisanal). L'OAP indique un programme :

- de 170 à 250 logements sur l'ensemble des sous secteurs dont 70 à 100 sur chacun des sous secteurs B et C et 35 à 50 sur le secteur A.
- et 7 à 9000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité économique.

**La commune souhaite faire évoluer la vocation de ces trois secteurs pour maintenir sa vocation économique.**

En effet, la partie dédiée aux activités économiques dans l'OAP secteur B est presque

entièrement commercialisée et la demande des entreprises reste très forte sur ce secteur. La communauté de communes, compétente en matière de développement économique, s'apprête à racheter le reste du tènement pour poursuivre les implantations et répondre ainsi à la demande.

En parallèle, les opérations de logements ne sortent pas de terre au rythme espéré. Le PLU approuvé en septembre 2017 prévoit environ 700 logements à l'horizon 2030, soit 50 à 60 logements par an sur la durée du PLU. Or sur les 3 dernières années, aucun logement n'a été construit.

**Le secteur de Marthot** sera sans doute le prochain projet à devenir opérationnel (opérateur retenu après consultation en 2020). Il s'agit d'une opération de logements qui bénéficie d'une localisation plus propice que le site sous le Bourg (proximité de la gare, pas de conflit d'usage avec les activités économiques). L'OAP prévoit sur ce site entre 130 et 150 logements, mais il est fort possible que la densité soit augmentée sur ce secteur très central pour permettre d'équilibrer cette opération de renouvellement urbain. Cette densité se justifie. Un programme de 180 à 200 logements répondrait aux 3 à 4 prochaines années de développement de l'habitat sur Montmélian. Les propositions des promoteurs visent cet objectif quantitatif. Par ailleurs la commune souhaite faire évoluer la programmation en matière de logements locatifs sociaux sur ce site, dans le contexte de la construction prochaine d'un immeuble de 38 logements par l'OPAC de La Savoie, avenue de la Gare.

Le projet du Triangle sud prévoit quant à lui 800 à 900 logements. Le SCoT récemment révisé affiche une capacité de 860 à 960 logements sur le même secteur pour permettre de répondre aux objectifs de densité affichés, de 40 logements à l'hectare sur les communes « cœur d'Axe ».

Ainsi sur ces deux secteurs, ce sont potentiellement une centaine de logements supplémentaires qui pourraient être construits, répondant amplement aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD.

Rappelons en effet que les potentialités identifiées en renouvellement urbain et en extension urbaine dans le PLU présentent des capacités plus importantes que les besoins nécessaires à la réalisation de l'objectif démographique à horizon 2030. Cela s'explique car tous les secteurs de projets ne seront pas réalisés en totalité dans le cadre du présent PLU.

Enfin, le projet de renouvellement urbain de la zone Sous Le Bourg s'inscrit bien dans l'objectif A3 du PADD – engager la mutation de l'avenue Paul Louis Merlin. Le projet d'activités économiques remplaçant la programmation habitat amorce la requalification de l'avenue Paul Louis Merlin en lui donnant une image plus urbaine par une implantation favorisée en front d'avenue. La communauté de communes prévoit également d'implanter ses services techniques dans un bâtiment modulable dont la partie bureaux pourrait donner sur l'avenue Paul Louis Merlin. Le confortement de l'emploi du centre bourg, contribue par ailleurs à l'objectif A7 – maintenir l'équilibre emploi / actif.

**L'évolution de la programmation sur les secteurs SACMI et Marthot ne remet ainsi pas en cause l'économie générale du PADD. Dès lors et conformément à l'article L153-36, la procédure de modification s'applique.**

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

- > Au niveau du PADD : de modifier les orientations concernant les secteurs Marthot et Sous le Bourg dans une logique d'équilibre d'ensemble**
- > Au niveau du règlement graphique : de faire évoluer le zonage du secteur Sous le Bourg pour passer d'une zone AU1 à une zone UE**
- > Au niveau des OAP :**
  - de supprimer l'OAP Sous le Bourg sur un secteur largement maîtrisé par la collectivité
  - de faire évoluer l'OAP sur le secteur de Marthot pour intégrer les évolutions de projet
  - de faire évoluer l'OAP Triangle Sud / Chavort pour mettre en compatibilité le nombre de logement avec les objectifs du SCoT
- > Au niveau du règlement écrit :**
  - de procéder à des ajustements du règlement de la zone UE pour permettre le projet d'aménagement du secteur SACMI
  - de mettre à jour les mentions relatives aux différentes secteurs d'OAP.

Les principes d'aménagement restent inchangés sur le secteur Marthot.

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.

Les pages ci-après mettent en évidence les modifications apportées au niveau des différentes pièces du PLU 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°1,**

**Les éléments de police verte correspondent aux nouveautés apportées par la modification n°1.**



## 2/ mise en évidence des modifications apportées au PADD

### > RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

Dans le cadre de l'avancement des projets sur les deux secteurs centraux de la commune que sont le secteur Marthot et Sous le Bourg, la commune souhaite procéder à quelques évolutions par rapport aux objectifs affichés dans le PADD sans toutefois remettre en cause son équilibre général.

En effet, ni les deux grandes orientations, ni les 15 objectifs ne sont reformulés.

Néanmoins le caractère mixte habitat / activités du secteur Sous le Bourg disparaît au profit d'une vocation essentiellement économique, dans un contexte de forte demande de la part des entreprises et sur un secteur où cette mitoyenneté semble difficile à gérer. Les opérations de logements sur Montmélian peinent en effet à sortir même si de nouvelles dynamiques émergent mais semblent se concentrer sur les secteurs les plus propices au développement de l'habitat, autour de la gare notamment.

Le potentiel de 170 à 250 logements prévus Sous le Bourg peut ainsi partiellement se reporter sur le secteur de Marthot (+ 50 logements), ainsi que sur le Triangle Sud (une centaine de logements environ).

Ce rééquilibrage permet de rester inscrit dans le cadre fixé par le PLU, à savoir l'accueil d'environ 700 logements à l'horizon 2030, soit environ 50 à 60 logements par an sur la durée du PLU. Il ne remet pas en cause l'équilibre entre renouvellement et extension urbaine dans la mesure où le projet Marthot et le projet de la rue de la gare sont à présent entrés en phase opérationnelle (cession foncière en cours pour le 1er, PC accordé pour le second).



### objectif A3 - Engager la mutation de l'avenue Paul Louis Merlin

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR / PADD

- L'avenue Paul Louis Merlin et son large gabarit ne correspondent plus aux usages actuels mais représentent un potentiel fort, au croisement des secteurs mutables à court ou long terme (îlot sous le bourg). Elle permet d'envisager une **programmation mixte (habitat et activités)** le long d'une rue à requalifier.

Le tènement de l'entreprise SACMI, récemment acquis par l'EPFL73 pour le compte de la ville, occupe un positionnement stratégique à proximité du centre. Son urbanisation est envisagée à court terme et représente un potentiel **de 80 logements environ en plus de la programmation économique.**

**A long terme, le site pourrait accueillir 170 à 250 logements.**

EXTRAIT DU PROJET DE PLU  
MODIFIÉ / PADD

- L'avenue Paul Louis Merlin et son large gabarit ne correspondent plus aux usages actuels mais représentent un potentiel fort, au croisement des secteurs mutables à court ou long terme (îlot sous le bourg). Elle permet d'envisager **une reconfiguration progressive des tènements industriels vers l'accueil d'activités plurielles, artisanales et tertiaires,** le long d'une rue à requalifier.

Le tènement de l'entreprise SACMI, récemment acquis par l'EPFL73 pour le compte de la ville, occupe un positionnement stratégique à proximité du centre. Son urbanisation est envisagée à court terme et représente un potentiel **pour engager la mutation vers cette programmation et accueillir des entreprises artisanales et de petite production, des ateliers et des bureaux.**

## V objectif A4 - Conforter le pôle gare

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR / PADD

**CONTEXTE** - Montmélian dispose d'une gare dont le rayonnement régional doit être conforté. Une étude a été conduite pour aller vers la structuration d'un pôle multimodal. L'amélioration de la liaison à la ville est un enjeu majeur.

**Dans cet objectif, la commune a mis en oeuvre depuis plusieurs années des stratégies de renouvellement urbain ou de maîtrise foncière dont certains projets sont déjà bien engagés.**

- Le secteur de MARTHOT a fait l'objet d'une étude pré opérationnelle que le PLU traduit en vue de sa mise en oeuvre. Ce site peut accueillir à terme **environ 150 logements**. Ce secteur permettra d'améliorer la qualité de l'entrée ouest de la commune et de prolonger les jardins de Hösch par un vaste espace public central en lien avec la gare. Il permet aussi le développement d'une offre de bureaux le long de la rue François Civeyrac.

EXTRAIT DU PROJET DE PLU MODIFIÉ / PADD

- Le secteur de MARTHOT a fait l'objet d'une étude pré opérationnelle que le PLU traduit en vue de sa mise en oeuvre. Ce site peut accueillir à terme **environ 200 logements**. Ce secteur permettra d'améliorer la qualité de l'entrée ouest de la commune et de prolonger les jardins de Hösch par un vaste espace public central en lien avec la gare. Il permet aussi le développement d'une offre de bureaux le long de la rue François Civeyrac.

## V objectif A5 - Amorcer le quartier "solaire" du Triangle Sud

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR / PADD

**CONTEXTE** - Montmélian a conduit en 2014 une étude pré opérationnelle pour l'urbanisation de son futur quartier du Triangle Sud, en partenariat avec l'INES (Institut National de l'Energie Solaire), dans le cadre du programme SDH plus (Solar District Heating).

*Ce projet a reçu le GRAND PRIX EUROPEEN DE L'URBANISME 2014 en raison de son engagement environnemental, mettant la question énergétique en amont du projet d'urbanisme. Le prix salue aussi le rôle d'une petite commune de 4 000 habitants pour proposer de réelles innovations en matière d'urbanisme.*

- Le projet prévoit la construction de logements dont 80% des besoins thermiques seront satisfaits par l'énergie solaire.**

Pôle préférentiel d'urbanisation au SCoT de Métropole Savoie, ce site de 25 hectares représente la principale réserve foncière de la commune. Il occupe un emplacement stratégique pour permettre à Montmélian de faire évoluer et émerger son image de ville et de petit pôle urbain stratégique, en offrant une vitrine en bordure de la RD1006. Aujourd'hui cette route contourne et met à l'écart le bourg médiéval, les principaux quartiers et équipements publics existants de la ville. Ce projet porte la requalification de la façade urbaine de la commune sur la RD1006.

**Cette opportunité de positionnement s'accompagne d'un double objectif de liaison primordiale pour la réussite de la greffe urbaine du futur quartier :**



- liaison vers le centre de la commune qui nécessite de franchir une dénivellée de 30 m (coteau correspondant à une ancienne moraine glaciaire de la vallée de l'Isère) : projet d'ascenseur urbain lié aux futures constructions ;
- liaison vers le parc d'activités d'Alpespace (2 200 emplois) qui se situe en rive gauche de l'Isère : projet de passerelle sur l'Isère en lien avec la véloroute.

■ **Une programmation urbaine pour relever le défi d'attractivité de Montmélian dans son territoire péri-urbain.**

A travers l'urbanisation du Triangle Sud, la ville veut proposer une offre urbaine attractive et alternative qui puisse être attractive pour des ménages en recherche d'une forme d'habitat plus individuel, tout en se situant à la hauteur des enjeux environnementaux : maîtrise de la consommation foncière, sobriété énergétique, limitation des déplacements, prise en compte du coût global de l'aménagement.

■ **Ce quartier accueillera de manière phasée environ 800 logements.**

Ce quartier accueillera de manière phasée 800 à 900 logements.

## Objectifs A2 à 5 : Bilan des capacités de production de logements et phasage

Les potentialités identifiées en renouvellement urbain et en extension urbaine présentent des capacités plus importantes que les besoins nécessaires à la réalisation de l'objectif démographique à horizon 2030. Cela s'explique car tous les secteurs de projets ne seront pas réalisés en totalité dans le cadre du présent PLU.

### Bilan indicatif des capacités en renouvellement urbain :

le secteur **SOUS LE BOURG**, le site de MARTHOT, rue de la GARE et VIEILLE VILLE sont des secteurs en renouvellement urbain que la collectivité ne maîtrise pas en totalité et qui sont souvent complexes à mener. Sur un potentiel total de 550 logements, moins de la moitié du programme pourrait être réalisé à l'échéance PLU soit environ 250 logements ;

### Bilan indicatif des capacités en extension urbaine :

- Le TRIANGLE SUD représente un potentiel de 800 logements environ, mais seule une première tranche sera effectivement programmée d'ici 10 ans. La moitié du programme pourrait être réalisé à l'échéance PLU soit environ 450 logements.

*Ce bilan n'est pas remis en cause par la décision de déclassement de la Maladière intervenue à l'issue de l'enquête publique, en raison de la concertation engagée entre la commune, l'Etat et la profession agricole, ainsi que des conclusions apportées par l'étude complémentaire portant sur les risques de chute de bloc conduisant à des contraintes fortes pesant sur l'urbanisation future de la Maladière.*

Les potentialités identifiées en renouvellement urbain et en extension urbaine présentent des capacités plus importantes que les besoins nécessaires à la réalisation de l'objectif démographique à horizon 2030. Cela s'explique car tous les secteurs de projets ne seront pas réalisés en totalité dans le cadre du présent PLU.

**Bilan indicatif des capacités en renouvellement urbain :**

- le site de MARTHOT, rue de la GARE et VIEILLE VILLE sont des secteurs en renouvellement urbain que la collectivité ne maîtrise pas en totalité et qui sont souvent complexes à mener. Sur un potentiel total de 350 logements, un peu plus de la moitié du programme pourrait être réalisé à l'échéance PLU soit environ 250 logements ;

**Bilan indicatif des capacités en extension urbaine :**

- Le TRIANGLE SUD représente un potentiel de 900 logements environ, mais seule une première tranche sera effectivement programmée d'ici 10 ans. La moitié du programme pourrait être réalisé à l'échéance PLU soit environ 450 logements.



## objectif A7 - maintenir l'équilibre emploi / actif

**CONTEXTE** - Montmélian est l'une des rares communes du territoire de Métropole Savoie à offrir plus d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs. Cet équilibre constitue une richesse à maintenir car elle permet la diversité des fonctions, le maintien de la vie urbaine et dans une certaine mesure la limitation des déplacements quotidiens.

**En accompagnement de la production résidentielle, Montmélian confirme son statut de pôle d'emploi, en complémentarité avec Alpespace, sur un fonctionnement économique plus local.**

En renouvellement ou en extension, les secteurs de projet constituent des opportunités pour expérimenter l'objectif de diversité des fonctions, qui au-delà de la fonction commerciale et tertiaire est difficile à mettre en oeuvre. Des "zones urbaines mixtes" sont créées pour permettre d'intégrer cet objectif au développement des quartiers, et en particulier :

- sur le secteur **SOUS LE BOURG** où le développement d'une frange d'activités de type village artisanal côté voie ferrée permet de gérer la contrainte forte liée au bruit ;
- sur le **TRIANGLE SUD**, où des activités pourront bénéficier du passage et d'une vitrine le long de la RD1006 tout en protégeant du bruit le quartier sur l'arrière.

**Ces programmations mixtes contribuent également à la requalification de ces axes structurants.**

En renouvellement ou en extension, les secteurs de projet constituent des opportunités pour expérimenter l'objectif de diversité des fonctions, qui au-delà de la fonction commerciale et tertiaire est difficile à mettre en oeuvre. **Des "zones urbaines mixtes"** sont créées pour permettre d'intégrer cet objectif au développement des quartiers, et en particulier :

- sur le secteur **SOUS LE BOURG** où le développement d'une frange d'activités de type village artisanal côté voie ferrée permet de gérer la contrainte forte liée au bruit. *L'accueil d'activités tertiaires rendues possible par le règlement permet de continuer à accueillir de l'emploi, plus dense, dans la ville ;*
- sur le **TRIANGLE SUD**, où des activités pourront bénéficier du passage et d'une vitrine le long de la RD1006 tout en protégeant du bruit le quartier sur l'arrière ;
- *le secteur de Marthot prévoit aussi l'accueil d'une programmation tertiaire à proximité de la gare.*

**Ces programmations mixtes contribuent également à la requalification de ces axes structurants.**



## Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace

### UNE AMBITION DE DEVELOPPEMENT LARGEMENT PORTEE PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de PLU porte une ambition forte de développement en lien avec le rôle que Montmélián doit être amené à jouer en cohérence avec les objectifs du SCoT sur la lutte contre l'étalement urbain et les méfaits de la périurbanisation.

Cette ambition a des conséquences en matière de consommation de l'espace sur la commune avec un seul site ciblé d'extension urbaine correspondant au pôle préférentiel du TRIANGLE SUD.

Parallèlement, la commune a mené un travail fin sur la ville compact en prévoyant plusieurs secteurs en renouvellement urbain permettant également le développement d'une offre de logement : **le secteur SOUS LE BOURG**, le site de MARTHOT, le quartier de la GARE et la VIEILLE VILLE.

37 ha de secteurs potentiel de développement, dont 13 ha en renouvellement urbain (mais 100% hors pôles préférentiels)

### ■ UNE AMBITION DE DEVELOPPEMENT LARGEMENT PORTEE PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de PLU porte une ambition forte de développement en lien avec le rôle que Montmélian doit être amené à jouer en cohérence avec les objectifs du SCoT sur la lutte contre l'étalement urbain et les méfaits de la périurbanisation.

Cette ambition a des conséquences en matière de consommation de l'espace sur la commune avec un seul site ciblé d'extension urbaine correspondant au pôle préférentiel du TRIANGLE SUD.

Parallèlement, la commune a mené un travail fin sur la ville compact en prévoyant plusieurs secteurs en renouvellement urbain permettant également le développement d'une offre de logement : le site de MARTHOT, le quartier de la GARE et la VIEILLE VILLE.

37 ha de secteurs potentiel de développement, dont 13 ha en renouvellement urbain (mais 100% hors pôles préférentiels)

### 3/ mise en évidence des modifications apportées au secteur sous le Bourg

#### > RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

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, la mutation du secteur Sous Le Bourg a amorcé sa réalisation. Le bâtiment industriel du secteur B est démoli et 3 entreprises se sont déjà implantées sur la partie nord du tènement. La commune maîtrise également le tènement C.

La demande en foncier économique est forte sur le secteur et de nombreuses demandes continuent d'affluer au sein des services de la communes et de la communauté de communes pour une implantation sur cette commune très bien desservie, par la route, le vélo et bien sûr par le train.

Très engagée sur la mise en œuvre des objectifs de son PLU, Montmélian a depuis plusieurs années sollicité des promoteurs pour s'implanter sur la partie sud du tènement B afin d'expérimenter l'objectif de diversité des fonctions mêlant intelligemment habitat et activités économiques.

Malgré tous les atouts dont elle dispose, la commune peine encore à faire venir des investisseurs pour mettre en œuvre des projets de logements en accession sur le marché privé. La dynamique est en train de s'inverser et plusieurs promoteurs ont démontré leur fort intérêt pour Montmélian en candidatant à l'acquisition du tènement Marthot. Ils restent toutefois encore suffisamment prudents pour ne pas se montrer prêt à s'engager dans un projet expérimental comme celui de Sous le Bourg où cette cohabitation activités / logements nécessitent de travailler sur un produit atypique que seul un secteur de marché très tendu peu actuellement impulser.

Face à la forte demande économique et aux dynamiques immobilières, la commune a donc décidé de revenir sur une vocation strictement économique sur le tènement Sous le Bourg. Cette adaptation s'inscrit bien dans l'objectif de la commune de maintenir l'équilibre actif / emploi. Montmélian est en effet l'une des rares communes du territoire de Métropole Savoie à offrir plus d'emplois qu'elle n'accueille d'actifs. Cet équilibre constitue une richesse à maintenir car elle permet la diversité des fonctions, le maintien de la vie urbaine et dans une certaine mesure la limitation des déplacements quotidiens.

A travers ce projet, Montmélian continue également d'accompagner les démarches de renouvellement urbain dans la recherche de l'amélioration de la qualité urbaine. En témoigne le projet d'implantation des services techniques de la communauté de communes sur le tènement B dans une configuration plus urbaine.

La modification se traduit donc :

#### > au niveau du règlement graphique :

- par le passage d'un zonage AU1 à une zone UE correspondant aux zones d'activités économiques
- par la suppression du secteur de mixité sociale au titre du L151-15 du CU
- par l'actualisation de la légende correspondante

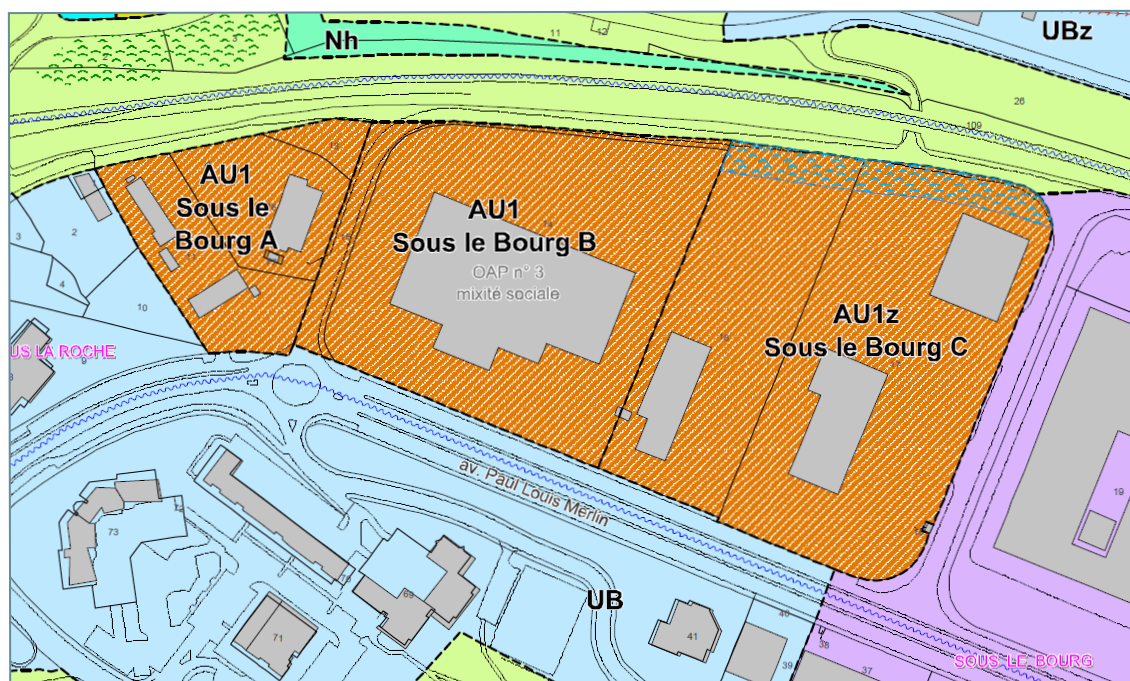
**> au niveau des orientations d'aménagement :** par la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

#### > au niveau du règlement écrit :

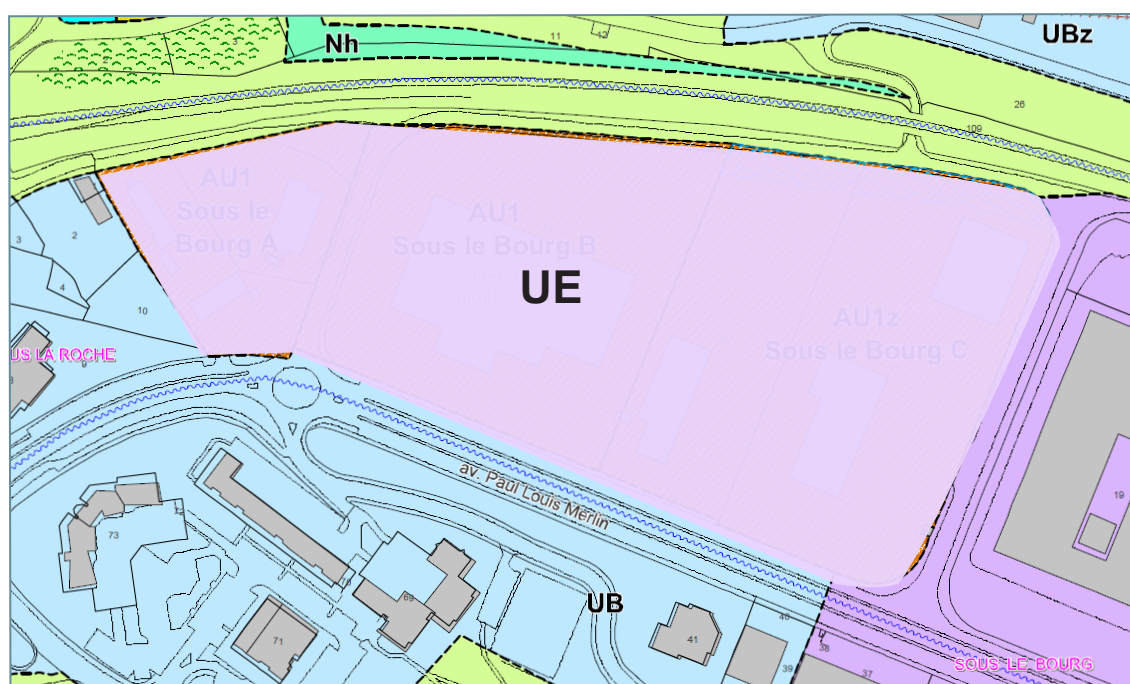
- par la suppression du règlement écrit relatif à la zone AU1 Sous le Bourg
- par l'adaptation du règlement de la zone UE pour permettre au projet d'aménagement de s'inscrire dans les exigences urbaines et qualitatives souhaitées par Coeur de Savoie.

### 3.1. au niveau du règlement graphique

EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR /  
RÈGLEMENT GRAPHIQUE



EXTRAIT DU PROJET DE PLU MODIFIÉ /  
RÈGLEMENT GRAPHIQUE





### 3.2. au niveau de l'OAP

La suppression de l'OAP engendre des modifications de forme dans le document à savoir :

- p2 : suppression de la mention OAP détaillée n°03 - principes détaillés relatifs au secteur SOUS LE BOURG
- p3 : modification de la carte de localisation des OAP
- p7 à 9 : nouvelle numérotation des OAP Triangle Sud / Chavort (OAP n°3), Marthot (OAP n°04) et rue de la Gare (OAP n°06)

*Voir projet d'OAP modifié en annexe de la notice.*

### 3.3. au niveau du règlement écrit

La suppression de l'OAP engendre des modifications au niveau du règlement écrit avec :

- la suppression de la référence à l'OAP n°3 de la zone AU1 Sous le Bourg
- la rectification des numéros d'OAP

La modification permet également d'adapter le règlement de la zone UE aux exigences qualitative et d'insertion urbaine de la commune et de Cœur de Savoie compétent en matière de développement économique.

#### ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Définition** - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise publique des voies et places, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations définies par un plan d'ensemble et voies cyclo-piétonnes ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies et places.

#### **Règle générale :**

Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de référence.

#### **Cas particuliers :**

- **le long de la RD1006, secteur de la Caronnière**, le retrait est de 10 m minimum par rapport à la limite de référence.
- **le long de la RD1006, secteur du Triangle Sud**, les nouvelles constructions devront s'implanter sur la limite de référence ou avec un retrait maximum de 5 m, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.3), sauf si une servitude spécifique s'impose.

Le respect de cette marge de recul s'applique à la façade sur rue du corps princi-

pal du bâtiment. Des décrochés de façade sont autorisés.

Cette règle ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes ni à la réalisation de nouvelles constructions utilisant la profondeur de la parcelle.

**- le long de l'avenue Paul Louis Merlin, ~~côté vieille ville~~**, les nouvelles constructions et extension pourront s'implanter jusqu'en limite de référence.

## ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en bordure des voies ou sur les limites séparatives doivent être constituées :

- soit par des haies végétales. Dans ce cas, les arbustes devront être plantés avec un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites. Elle devra se composer d'un mélange d'arbustes à feuillages caducs et persistants ;

- soit par des grillages ~~ou tout autre dispositif à claire-voie~~ à mailles rectangulaires verticales (d'aspect panneaux en mailles soudées), comportant ou non un mur bahut. Ce dispositif ne pourra pas être doublé par un autre moyen qu'une haie végétale, comme définie ci-dessus.

La teinte de l'ensemble des éléments constituant la clôture (grillage + poteaux) sera identique à la teinte majoritaire de la façade de la construction.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,50 m.

Toutefois, en terme d'aspect et de hauteur, des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

Dans le cas de murs bahut, des passages réguliers pour la microfaune devront être créés, avec au minimum une ouverture de 30 cm de large par 10 cm de haut tous les 5 m.

Les portails devront être en harmonie avec le style de la clôture.

Ils devront être réalisés en retrait de la voirie publique pour permettre un stationnement d'attente adapté aux véhicules empruntant régulièrement l'accès, intégrant également l'aménagement d'un triangle de visibilité, de 1m minimum de côté.

## ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATION

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasse, parvis, aire de stockage et non indispen-



sables aux circulations doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés. Cela doit correspondre à au moins ~~10%~~ 15% de la surface du tènement de propriété, localisée de préférence sur la façade principale. Cet espace devra accueillir au minimum un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain en pleine terre.

Dans le cas de la réalisation de parking enterré, la dalle supérieure, hors circulations, constructions et aires de stockage, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum, pour être végétalisée.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (charmille, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe (prairies fleuries).

Les haies monospécifiques de thuyas et lauriers sont interdites.

2. Au niveau des aires de stationnement, des écrans plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements, toutes les 10 places. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimum de 1 m (largeur des bordures non comprise). Un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

3. En bordure de voie, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie en alignement.

Les alignements d'arbres existants en limite avec le domaine public devront être entretenus et préservés.

4. Sur le secteur humide au lieu-dit la Serve, repéré au Règlement graphique (Cf. document n°4.3) pour des motifs écologiques, il faudra :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel ;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation ;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture ou les résineux ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavité, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- limiter les surfaces en coupe rase ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

*Voir projet de règlement écrit modifié en annexe de la notice.*

## 4/ mise en évidence des modifications apportées au secteur de Marthot

### > RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

La réflexion que porte la commune depuis plusieurs années sur le secteur de Marthot se concrétise à présent qu'elle s'est rendue maître du foncier par le biais de l'Établissement Public Foncier Local de La Savoie. Une consultation d'opérateurs a été lancée en 2020. La commune a reçu plusieurs propositions et s'apprête à retenir un porteur de projet.

Sur ce secteur stratégique mais très contraint, des démolitions sont nécessaires pour démarrer la construction d'un projet ambitieux qui s'inscrit dans les exigences qualitatives et environnementales que porte Montmélian notamment au travers de son PLU. L'ensemble des opérateurs a soulevé la nécessité d'augmenter le nombre de logements affichés à l'OAP. L'OAP n°05 indique en effet 130 à 150 logements. Les promoteurs ont proposé des projets allant jusqu'à 200 logements tout en respectant les principes d'aménagement affichés dans l'OAP en particulier la création d'un cœur d'îlot vert généreux au centre de l'opération, dans la continuité des jardins de Höchst.

Par ailleurs, l'OAP indique que la part de logements à produire en locatif social doit être comprise entre 20 et 25% maximum, et 10% en accession sociale.

Montmélian compte 40% de logements locatifs sociaux, le parc le plus important des communes de Cœur de Savoie. La commune a toujours été engagée dans la production d'une offre sociale, en témoignent les différentes époques de construction des ensembles bâtis que l'on retrouve dans les différents quartiers montmélianais, des années 60 à nos jours.

L'objectif pour la commune, affiché dans le PLU, est de poursuivre son rôle d'accueil social tout en agissant en faveur d'une diversification du parc de logement en introduisant davantage de produits intermédiaires à destination des primo-accédants ou des accédants traditionnelle.

Dans son PLU, la commune a donc visé à afficher des taux maximaux de logements locatifs sociaux pur s'assurer de cette production diversifiée. Sur le secteur de Marthot, la commune souhaite revoir ce taux de 25% maximum de locatif social et 10% d'accession sociale car un projet rue de la gare, mitoyenne de l'opération Marthot, prévoit la production de 36 logements locatifs sociaux. Rapportés au nombre de logements à venir sur l'ensemble du secteur, il permet d'assurer cette diversité d'offre.

La commune souhaite ainsi supprimer l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux sur Marthot.

La modification se traduit donc :

#### > au niveau de l'OAP n°5 :

par l'adaptatipon du nombre de logements et la suppression des exigences de programmation en matière de logement social

#### > au niveau du règlement graphique :

par la suppression de l'affichage de la mixité sociale

#### > au niveau du règlement écrit :

par la suppression des mentions de mixité sociale dans le caractère de la zone

#### 4.1. au niveau de l'OAP

Au niveau de l'OAP n°4 MARTHOT, modification des éléments de programmation :

**Typologie :**

Habitat collectif avec des gabarits pouvant aller jusqu'à R+5, et ponctuellement jusqu'à R+7 sur le bas de la rue Civeyrac.

**Nombre indicatif de logements :**

~~130 à 150 logements, soit une densité 60 logements à l'hectare.~~

*Environ 200 logements, soit une densité de 75 logements à l'hectare*

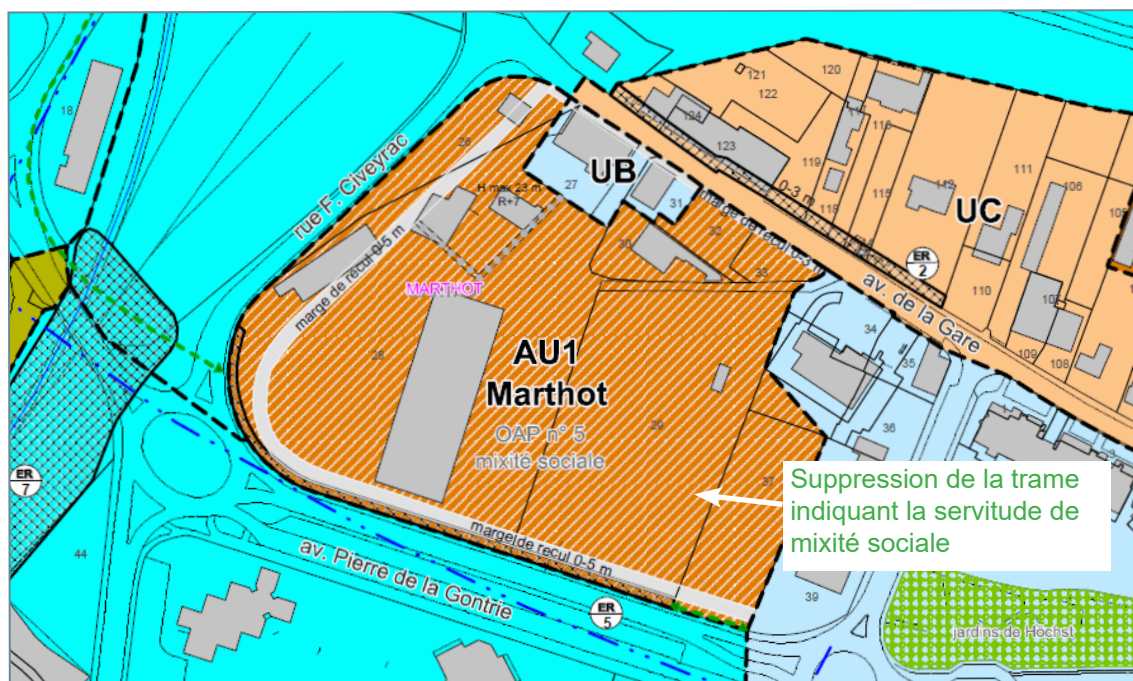
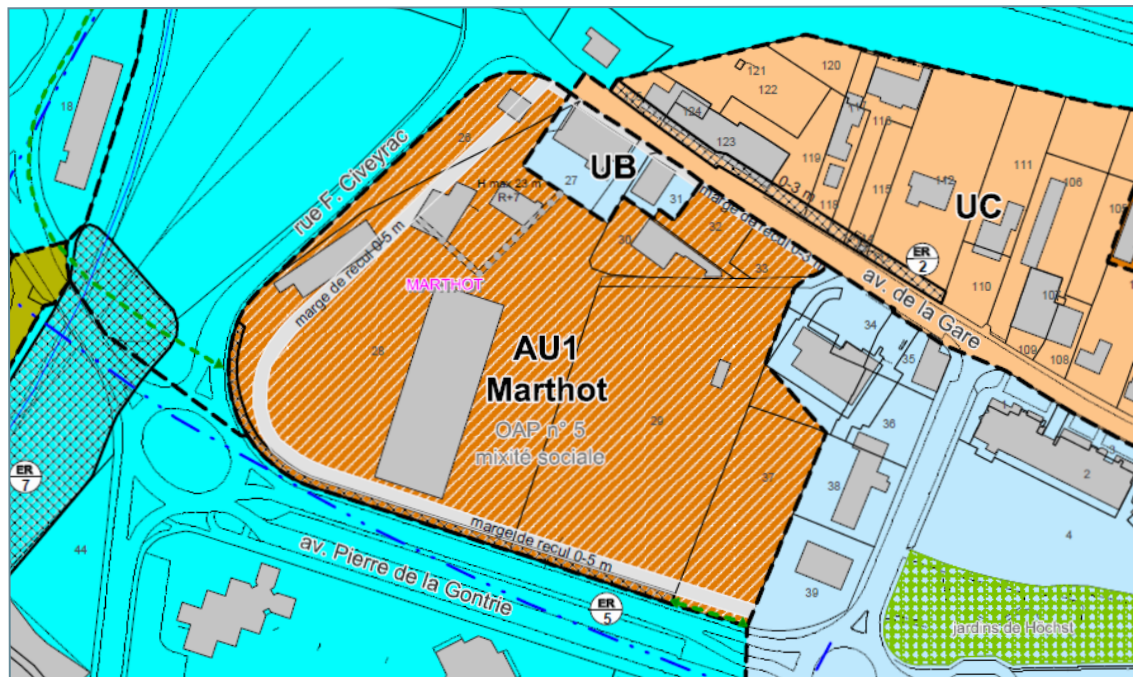
~~**Mixité sociale :**~~

~~La part de logements à produire en locatif social devra être comprise entre 20 % et 25% et 10% en accession sociale.~~

**Autre programmation spécifique :**

Les façades sur l'ave. P de la Gontrie et la rue F. Civeyrac accueillent une **programmation mixte** (habitat, activités), renforçant la constitution du pôle gare.

*Voir projet d'OAP modifié en annexe de la notice.*



### 4.3. au niveau du règlement écrit

Modifications apportées au niveau caractère de la zone AU1 MARTHOT :

La zone AU1 MARTHOT correspond à une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Cette zone pourra être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

La vocation principale de cette zone est d'accueillir une programmation mixte « habitat / activité ».

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 4 (Cf. document 3) présente les principes cadre d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur cette zone. L'opération d'aménagement devra être compatible avec cette OAP et être conforme aux règles édictées par le Règlement.

~~Cette zone AU1 MARTHOT présente une servitude de mixité sociale un objectif de réalisation de Logements Locatifs Sociaux et de logements en Accession Sociale Sécurisée. Ce principe est affiché sur le règlement graphique et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3).~~

## 5/ mise en évidence des modifications apportées au secteur Triangle Sud / Chavort

### > RAPPEL DU CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

Le projet du Triangle sud prévoit 800 à 900 logements. Le SCoT récemment révisé, approuvé le 8 février 2020, affiche plutôt une capacité de 860 à 960 logements sur le même secteur pour permettre de répondre aux objectifs de densité affichés, de 40 logements à l'hectare sur les communes « cœur d'Axe ».

Cette procédure de modification est l'occasion de mettre le PLU de Montméliant en compatibilité sur ce point. Cela permet dans le même temps d'opérer un rééquilibrage des capacités de production de logement suite aux modifications apportées au secteur sous le Bourg.

La modification se traduit donc :

**> au niveau des orientations d'aménagement** : par l'adaptation des éléments de programmation

### 5.1. au niveau de l'OAP

Au niveau de l'OAP n°3 Triangle Sud Chavort, modification des éléments de programmation :

#### **Typologie :**

Diversification des densités bâties mêlant logement individuel groupé, intermédiaire et collectif

#### **Nombre indicatif de logements :**

*Entre 800 et 900 logements, soit une densité d'environ 30 logements à l'hectare (intégrant la surface du parc).*

*Entre 860 et 960 logements, soit une densité d'environ 40 logements à l'hectare (intégrant la surface du parc).*

#### **Mixité sociale :**

20% de logements à produire en locatif social et 10% en en Accession Sociale. Cet objectif est appliqué par tranche opérationnelle et peut faire l'objet de modulation.

***Voir projet d'OAP modifié en annexe de la notice.***