



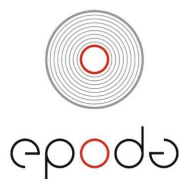
PLAN LOCAL D'URBANISME

SAINT-MARTIN-BELLEVUE (FILLIERE)

Notice explicative

MODIFICATION N°1

Avril 2024



PLU approuvé en décembre 2021

Modification de droit commun n°1

La Présidente du Grand Anancy

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
2. POURQUOI UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN ?	6
2.1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	6
2.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	8
2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	11
2.3.1. LES EVOLUTIONS DU PLU SONT SANS INCIDENCE SUR LE PADD	11
2.3.2. DESCRIPTIF REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1	12
2.3.3. UNE EVOLUTION DU PLU COMPATIBLE AVEC LA LOI MONTAGNE	13
3. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU	14
3.1. MODIFICATION DE L'OAP MERCIER.....	14
3.1.1. ELEMENT TECHNIQUE :	14
3.1.2. EVOLUTIONS APORTEES A L'OAP DU PLU	15
3.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	21
3.2.1. EVOLUTION DES REGLES CONCERNANT LA ZONE 1AUA	21
3.3. EVOLUTIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	22
3.3.1. OBJET	22
3.3.2. EVOLUTION APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU	23
4. CONFORMITE DE L'EVOLUTION AVEC LES AXES DU PADD.....	25
5. CONCLUSION	29

1. PREAMBULE

La commune déléguée de Saint-Martin-Bellevue est située à environ 10 km au Nord d'Annecy. Depuis 2017 elle est intégrée dans la Commune de Fillière. Le territoire communal est en lien direct avec le bassin annécien d'une part, la vallée de l'Arve (et Genève (via l'A40 Lyane) d'autre part. Saint-Martin-Bellevue dispose d'une entrée d'autoroute, ce qui lui permet de relier aisément Genève, située à 25 km par l'A41. Au 1er janvier 2017, elle est regroupée avec Aviernoz, Thorens-Glières, Évires, Les Ollières pour former la commune nouvelle de Fillière.

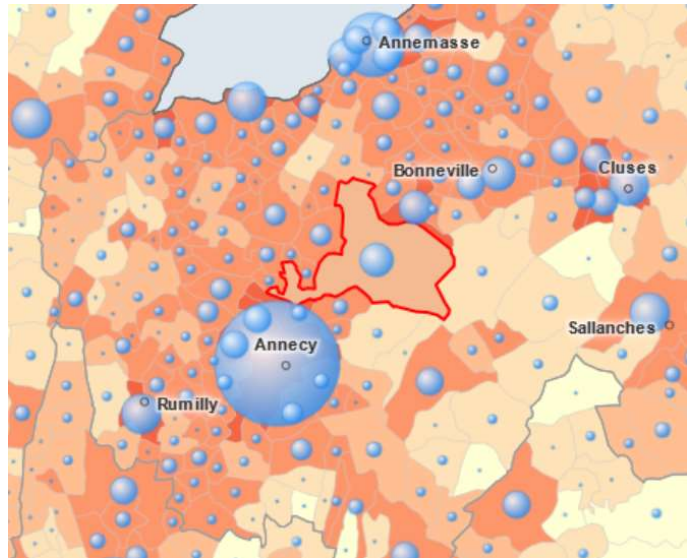
La commune de Fillière possède sur son territoire de nombreux bois et forêts. Le cours d'eau La Fillière la traverse avant de rejoindre le Fier. Ces éléments de diagnostic confirment l'identité rurale de la commune, même si les dynamiques territoriales tendent de plus en plus vers le périurbain, en lien avec l'attractivité résidentielle du secteur, en lien avec l'accès aisé à l'Autoroute conduisant aux bassins d'emploi Genevois et Annécien. Elle permet l'accès au plateau des Glières (Haut lieu de la Résistance, site sportif et alpages) situé en partie sur son territoire. Son activité économique est essentiellement concentrée à l'Ouest à la limite de la commune d'Annecy.



Avec 9534 habitants, Fillière est la deuxième commune de l'agglomération du Grand Annecy en nombre d'habitants.

Son profil est essentiellement rural, avec cinq centre-bourgs de taille variable : Saint Martin Bellevue, Aviernois, Thorens-Glières, Evires et Les Ollières.

La maison individuelle est la principale forme d'habitat (77%) induisant sur les secteurs stratégiques d'aménagement une réflexion quant aux possibilités de densification et d'évolution vers des formes d'habitat nouvelles et adaptées aux caractéristiques des bourgs et villages de Fillière.



2. POURQUOI UNE MODIFICATION DE DROIT COMMUN ?

2.1. Document d'urbanisme en vigueur

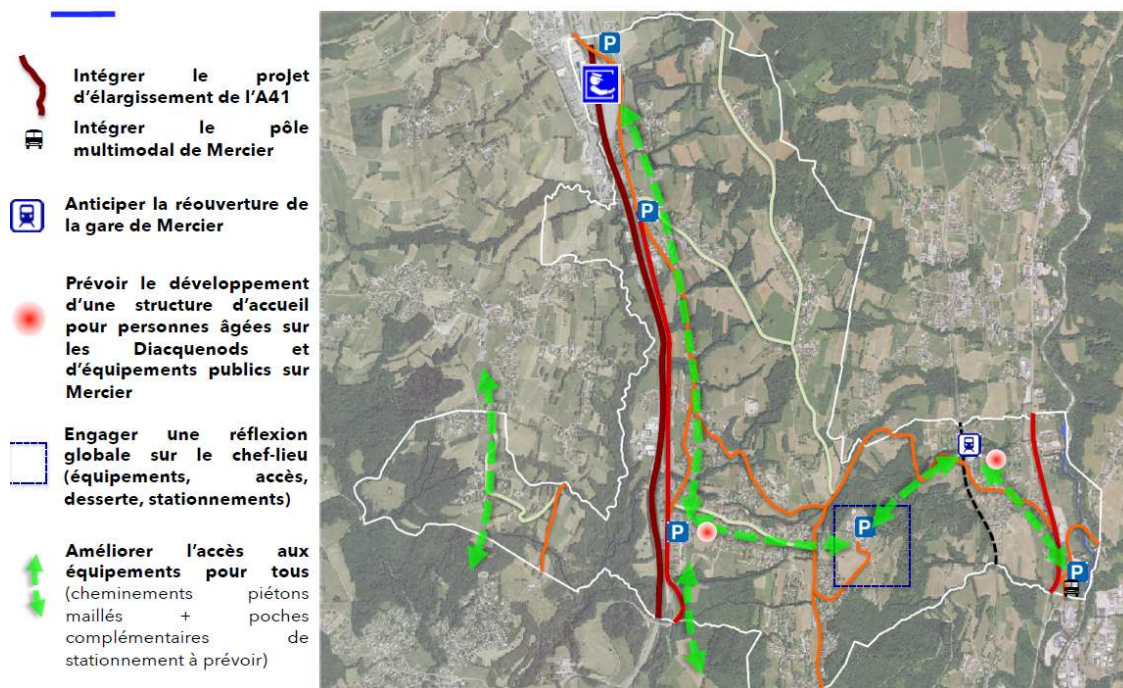
Le PLU de Saint Martin Bellevue, Commune déléguée de la Commune de Fillière, a été approuvé en décembre 2021 par délibération du Grand Anancy qui dispose de la compétence « urbanisme ». Le PLU est dimensionné sur 14 ans afin de pouvoir répondre à moyen terme aux enjeux de structuration de la commune déléguée de Saint Martin de Bellevue. Il s'agit bien d'anticiper les besoins en termes de fonctionnement urbain, afin une volonté forte de limiter la maisons individuelle dans la production des futurs logements.

Le PADD du PLU approuvé en décembre 2021, fixe le cap pour la collectivité autour de 3 grands axes, eux-mêmes hiérarchisés et déclinés en orientation :

Axe social : Une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale

Le PADD fait le choix de privilégier le développement de Mercier et des Diacquenods, puisque le chef-lieu est aujourd'hui fortement identifié comme une polarité destinée aux équipements publics. Ces deux centralités « historiques » se caractérisent par une morphologie urbaine du centre-village en ne dépassant pas des hauteurs de l'ordre de R+2+C. Ce parti d'urbanisme limite la densité des opérations d'habitat collectif ou semi-collectif.

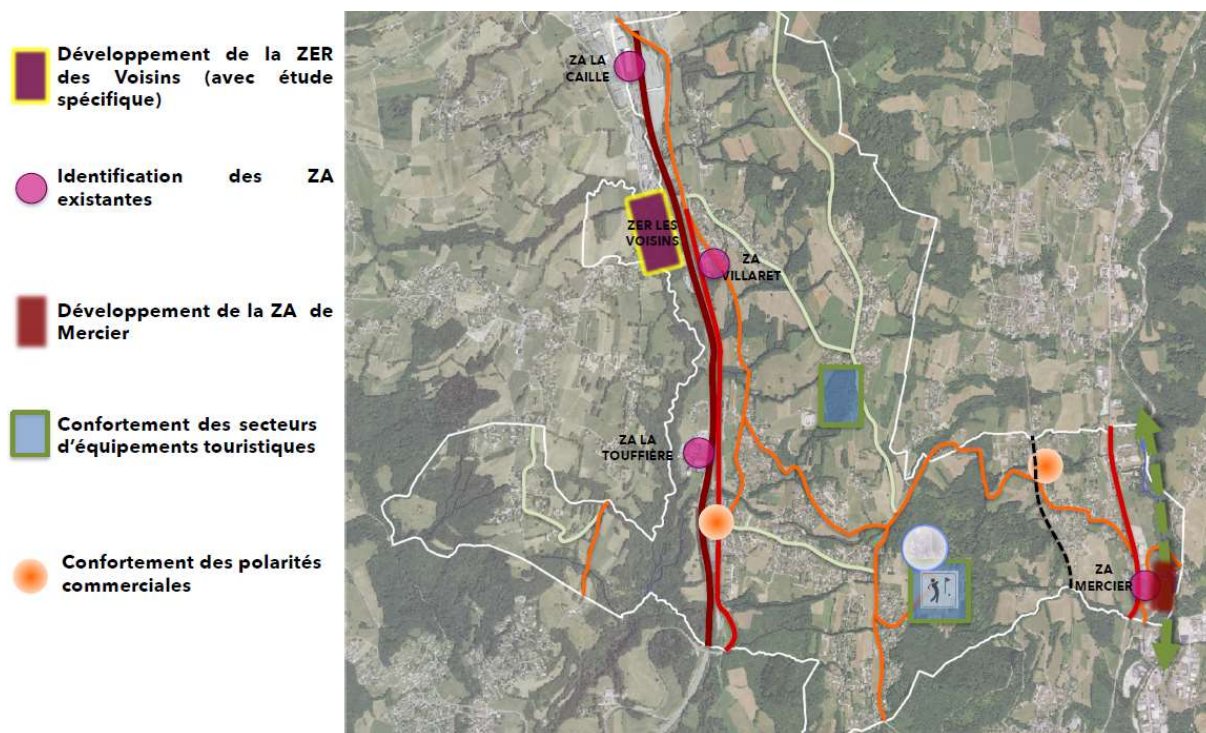
Pour assumer les objectifs de production de logement demandés par le SCoT, le choix de conforter privilégier ces deux polarités s'explique par la proximité du premier avec la gare (projet de réouverture avec le Léman Express et surtout la stratégie mobilité interurbaine élaborée dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi-HMB), la création d'un futur pôle multimodal (au niveau de la RD1203), et pour le deuxième la présence d'équipements, de services et de commerces.



Axe économie : Un projet pour confirmer le rôle économique majeur au sein du bassin de vie

Le projet de PLU est basé sur le principe de permettre le développement de l'activité commerciale, artisanale et industrielle. Le positionnement stratégique de la collectivité, les orientations validées dans les documents supra communaux et portés par le Grand Anancy impliquent des choix d'urbanisme ambitieux.

Ainsi le PADD annonce la volonté de conforter les zones existantes et de permettre à terme les développements autorisés par le SCoT (notamment la Zone Emblématique Régionale des Voisins et la ZA de Mercier-Le Saut).



Axe environnement : Un projet pour asseoir une armature paysagère, écologique et végétale

Les orientations du PADD de Saint-Martin Bellevue préservent la biodiversité et les écosystèmes en protégeant les espaces naturels d'intérêt fort ainsi que les espaces naturels complémentaires et en prenant en compte les continuités écologiques identifiées sur le territoire.

Par ailleurs, les orientations du PADD visent à privilégier les formes urbaines plus denses et moins consommatrices d'énergie et à favoriser l'intégration des énergies renouvelables dans les constructions et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le cadre paysager offert par Saint-Martin-Bellevue est un des moteurs de son attractivité. La mise en place d'orientations fortes en matière d'espaces libres et paysagers, ou encore de formes urbaines adaptées au contexte local sont donc clairement affichées au PADD.

Concernant les déplacements, consommateurs d'énergie et sources d'émissions de gaz à effet de serre, le PADD a fixé des orientations en faveur du développement des cheminements piétonniers, du stationnement des cycles et de la desserte en transports en commun (pôle multimodal de Mercier et gare ferroviaire).

Déclinaison synthétique des axes du PADD

Social	Économique	Environnement et paysage
<p>Maîtriser la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 650 habitants à l'horizon 2034</p> <p>Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation Confirmer le rôle de pôle structurant à l'échelle du bassin annécien</p> <p>Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace : définir un développement urbain en tenant compte des spécificités d'un village devenu polarité urbaine)</p> <p>Développer des interconnexions avec le réseau TC et cycles du GRAND ANNECY et entre les espaces</p> <p>Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur.</p> <p>Être en capacité d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Conforter et développer l'offre économique</p> <p>Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité</p> <p>Développer l'économie liée au tourisme « vert » de proximité</p> <p>Renforcer le rôle de pôle touristique de proximité</p> <p>Préserver les espaces agricoles et pérenniser les exploitations</p>	<p>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire :</p> <p>Mettre en place un projet de paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie</p> <p>Renforcer la lisibilité paysagère comme support de cohésion urbaine.</p> <p>Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire</p> <p>Maîtriser et réduire les sources de pollution et les risques naturels</p> <p>Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)</p>

Le PADD est décliné dans les pièces réglementaires du PLU que sont le règlement graphique et écrit ainsi que les orientations d'aménagement de de programmation. La commune-déleguée de Saint-Martin-Bellevue comprend de 9 OAP « sectorielles » et de 2 OAP « thématiques » qui ont été élaborées : l'une portant sur la densification, la seconde portant sur les milieux naturels et les continuités écologiques.

2.2. Objet de la modification de droit commun

La présente modification de droit commun porte sur l'OAP n°1 de Mercier centre, identifiée en rouge sur le plan ci-contre. **Fillière** souhaite par une modification de droit commun de son PLU mettre en œuvre l'axe 1 de son PADD, en optimisant l'urbanisation de la polarité urbaine de Mercier, considérée comme pôle prioritaire de développement. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'OAP n° 1 « Mercier centre ».

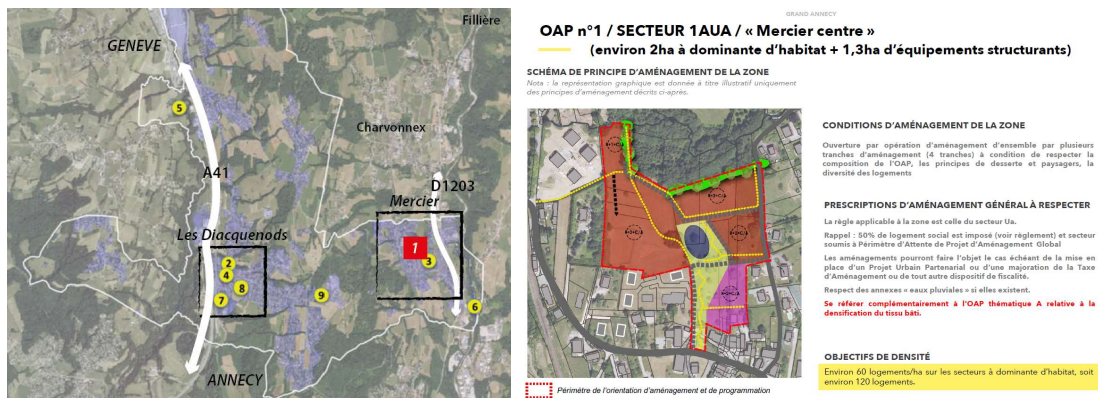
La réalisation de l'OAP de Mercier centre, faisant l'objet de la modification de droit commun vise à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic du PLU de Saint Martin Bellevue figurant en annexe 1 du rapport de présentation :

- Poursuivre le développement de nouvelles formes d'habitat pour réduire la part des constructions individuelles et limiter la consommation de l'espace
- Diversifier l'offre, et donc la taille des logements, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier.
- Continuer les actions déjà menées en matière de logements locatifs sociaux.
- Prendre en compte la poursuite du desserrement des ménages (hypothèse de 2,45 personnes/ménage à l'horizon 2030).
- Favoriser le parcours résidentiel pour freiner le vieillissement de la population et maintenir une diversité des CSP (encourager le logement social, l'accession sociale, logements plus petits...).
- Accompagner, organiser et maîtriser la croissance de la population : pour préserver le cadre de vie des générations futures et permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements nécessaires.
- Assurer une densification maîtrisée et durable à proximité de la gare.
- Poursuivre le développement et l'amélioration des équipements afin de favoriser du lien social entre les habitants.

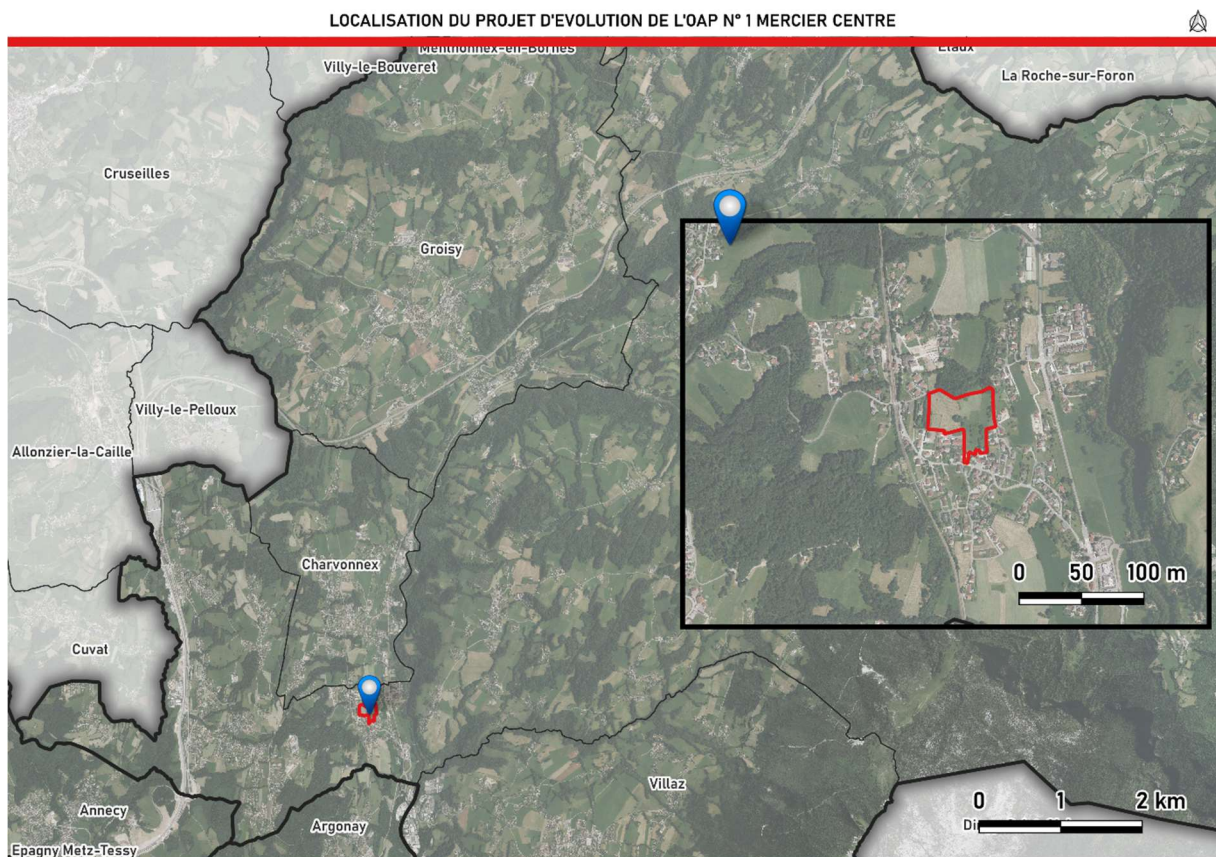
Ainsi, les objectifs de la procédure de modification du PLU, sont bien de :

- Limiter la consommation l'espace en promouvant des formes urbaines denses,
- Assurer une production de logement diversifiée et abordable, de type habitat collectif, répondant aux différents besoins identifiés sur le territoire,
- Protéger une zone humide, et son espace de bon fonctionnement et rationaliser l'emprise constructible de la zone,
- Anticiper l'usage des modes de déplacements alternatifs et l'aménagement du pôle multimodal de Mercier et optimiser l'accessibilité motorisée du site.

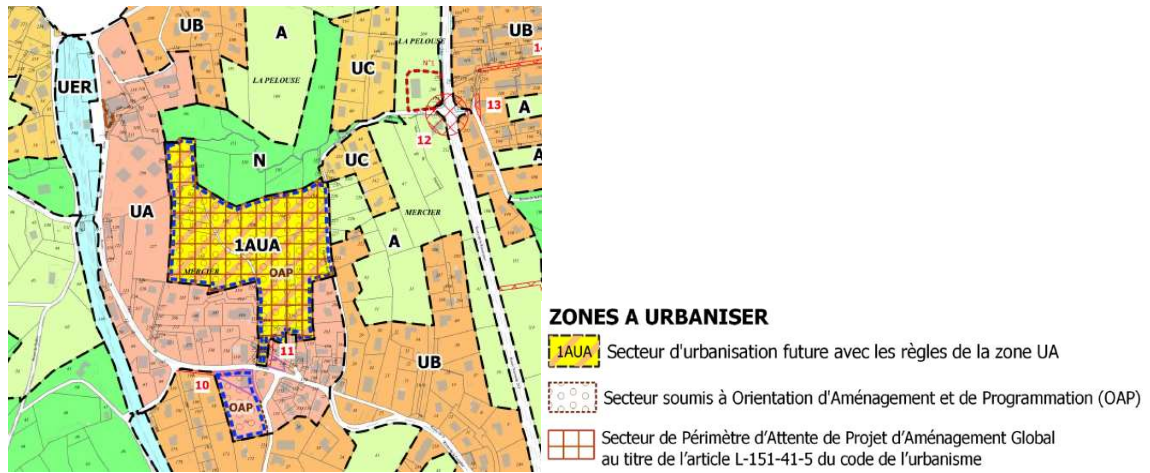
Pour se faire, les modifications portent non seulement sur le contenu de l'OAP mais également sur l'évolution du règlement graphique associé ainsi que certaines dispositions du règlement écrit.



Localisation de l'OAP n°1. Schéma de principe de l'OAP N°1 Mercier centre au PLU approuvé



Ci-dessous extrait du règlement graphique de l'OAP n°1



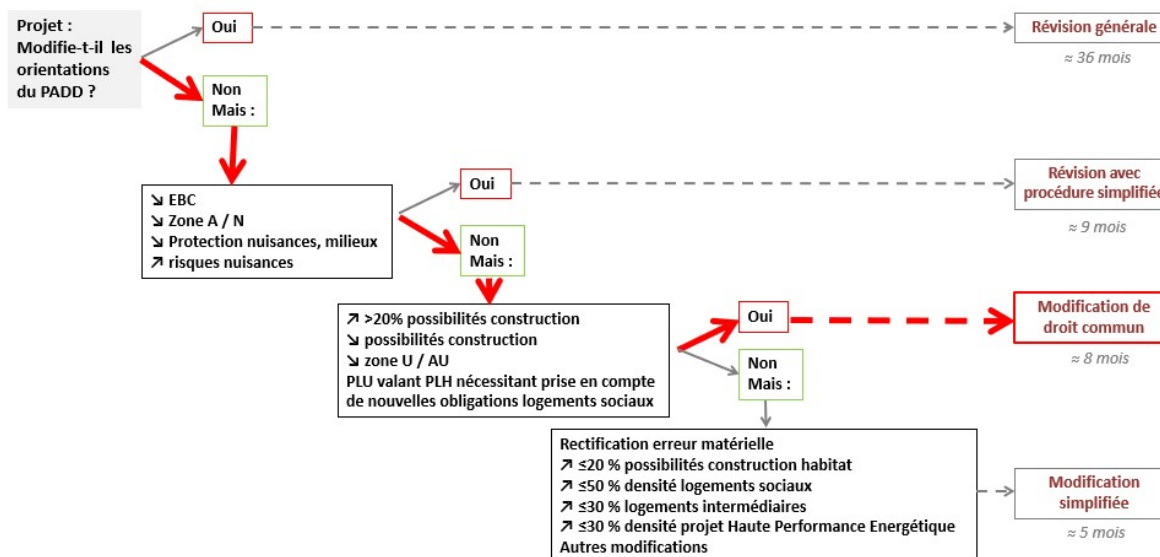
Les évolutions souhaitées portent bien sur le secteur OAP de Mercier centre et concernent les différentes pièces réglementaires du PLU :

N°	Objets de la modification de droit commun	Pièces du PLU modifiées		
		Règlement écrit	Règlement graphique	OAP
1	Evolution de l'OAP de Mercier			X
2	Protection de la zone humide de Mercier et valorisation de la trame paysagère de l'OAP		X	X
3	Evolution des règles de hauteur	X		
4	Levée du PAPAG couvrant l'emprise de la zone 1AUa	X	X	
5	Rationalisation de l'emprise constructive de la zone humide et densification de la centralité de Mercier		X	X

2.3. Justification du choix de la procédure

2.3.1. Les évolutions du PLU sont sans incidence sur le PADD

LA PROCÉDURE QUI CORRESPOND AU PROJET ENVISAGÉ



- La procédure de modification de droit commun se justifie parfaitement dans le sens où les évolutions **ne remettent pas en cause l'économie générale du projet**. Il n'y a pas de réduction d'EBC, ou de zone A ou N. Cependant, les évolutions souhaitées du PLU portent sur l'OAP de Mercier. Ce secteur est inscrit au PADD comme secteur préférentiel de développement et vise la création d'un nombre important de logements. Par ailleurs, les évolutions de l'OAP, viennent traduire la mise en œuvre du PADD du PLU de Saint Martin Bellevue et induisent par la nouvelle opération d'aménagement prévue, **une évolution du fonctionnement de la polarité de Mercier** (équipements d'intérêt publics, logements nouveaux, nouvel accès notamment).

Il aurait été réglementairement possible de réaliser une modification simplifiée, cependant, la collectivité a jugé **nécessaire de réaliser une procédure de droit commun**, imposant la tenue d'une enquête publique, permettant **d'informer les habitants sur le projet qui induit la densification de la polarité**. C'est pourquoi la procédure de modification de droit commun a été retenue.

Les évolutions, comme cela sera justifié dans la notice visent à améliorer la mise en œuvre du PADD et étoffer sa traduction règlementaire.

Evolution du PLU faisant l'objet de la modification de droit commune	Conformité de l'évolution avec les axes du PADD
<p>Protéger la zone humide et les espaces naturels non concernés par l'aménagement en modifiant le zonage et les dispositions de l'OAP : la zone humide et son espace de bon fonctionnement passent en zone Naturelle ainsi que les espaces boisés considérés comme nécessaires à l'harmonie paysagère du projet</p>	<p>Axe environnement : préservation de l'armature écologique et prise en compte de la trame verte et bleue, valorisation du cadre de vie, accompagnement de la densification</p>
<p>Modifier les dispositions de l'OAP : optimisation des accès, modification de l'emprise dédiée aux équipements et de leur vocation, l'école ayant été réalisée.</p>	<p>Axe environnement : accompagnement de la densification, valorisation du cadre de vie Axe social : confirmer le rôle de pôle structurant de Saint Martin de Bellevue à l'échelle du bassin annecien, poursuite du confortement des équipements publics</p>
<p>Adapter certaines dispositions du règlement écrit : règles de hauteur</p>	<p>Axe environnement : accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire</p>

2.3.2. Descriptif règlementaire de la procédure de Modification de Droit Commun n° 1

En application de l'article L 153-41 du CU, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les évolutions souhaitées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni ne majore de plus de 20% les possibilités de construction
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

De ce fait, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision, mais bien dans le cadre d'une procédure de Modification de Droit Commun du PLU.

Le Grand Anancy a prescrit par arrêté N°2024-09 le lancement de la Modification de Droit Commun n°1 du PLU de Saint Martin Bellevue le 6 mars 2024.

Le dossier de Modification de Droit commun a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées le 11 avril 2024, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique a lieu du 26/09/2024 au 27/09/2024.

2.3.3. Une évolution du PLU compatible avec la Loi Montagne

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Fillière et donc de la commune déléguée de Saint Martin de Bellevue, en vue de la préservation des terres agricoles, de l'urbanisation en continuité de l'existant et de la valorisation du patrimoine montagnard.

► **La préservation des espaces naturels et agricoles :**

La Modification de Droit commun n° 1 du PLU n'impacte pas les espaces naturels et agricoles dans le sens où il n'est autorisé de construire de nouveau bâtis. La modification de droit commun vient préserver une zone humide ainsi que restituer des espace à urbaniser à la zone naturelle.

► **L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :**

La Modification de Droit Commun n°1 du PLU ne prévoit pas de nouvelle zone d'urbanisation autres que celles prévues dans le PLU en vigueur.

► **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

1. Le projet ne se situe pas à proximité d'un plan d'eau.
2. Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation.
3. Le projet ne vise pas la création d'UTN locale.

Ainsi la Modification de Droit Commun n°1 du PLU de Saint Martin de Bellevue est compatible avec la Loi Montagne.

3. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

i Tout au long de la notice de présentation les évolutions du PLU sont identifiées en police de couleur orange :

3.1. Modification de l'OAP Mercier

3.1.1. Élément technique :

Lieu-dit : Mercier
Parcelles cadastrées concernées : Section AW 104/ 106/ 107/ 108/ 109/149/150/151/256/252/ 253/ 251/ 130/ 129/ 128/ 113/ 112
Zonage actuel : 1AUa
Zonage après modification : 1AUa/ N/ Nzh

Contexte :

Ce secteur au sein de Mercier (polarité principale au PADD) représente au PLU, 3,3 hectares, intégralement situés en zone à urbaniser souple (1AUa).

La situation stratégique de Mercier centre en fait un secteur privilégié pour envisager un projet d'aménagement mixte, à dominante habitat, assortis d'équipements publics structurant et de commerces de proximité. La polarité est proche de la gare considérée comme futur pôle d'échange multimodal par la stratégie mobilités qui sera mise en œuvre dans le cadre d'élaboration du PLUi-HMB du Grand Anancy et proche de l'entrée de l'Autoroute, garantissant un accès aisé aux bassins d'emplois des agglomérations annécienne et genevoise.

Les commerces de proximité avec la récente Halle, entre autres, confirment l'intérêt de Mercier centre pour accueillir de nouveaux habitants. L'étude urbaine à l'échelle de la polarité confirme l'opportunité d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Par ailleurs, l'étude pédologique permet de protéger la zone humide et son espace de bon fonctionnement.

Justifications :

Le projet tel qu'envisagé dans l'OAP « Mercier centre » n'est aujourd'hui plus tout à fait le même que celui validé par l'équipe municipale et cela pour diverses raisons, venant justifier la nécessité de faire évoluer le document d'urbanisme :

- L'école a été réalisée aux Ollières (2023). Une extension de l'école au chef-lieu de Saint-Martin sera livrée en mars 2024, afin de répondre aux besoins des ménages - dont la composition est plutôt familiale - et d'étoffer l'offre en équipements publics structurant.
- Les études environnementales menées dans le cadre de la définition du projet d'aménagement ont confirmé la présence d'une zone humide au sud-ouest du site, jouxtant l'opération « Clos Lambersend ».
- Les accès envisagés sont rationalisés au regard de la modification du type d'équipements d'intérêts publics et collectifs et de la composition du parc de logement.

C'est pourquoi les évolutions relatives à la modification de droit commun visent à :

- **Lever le PAPAG** (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global)
- **Eviter la zone humide** et donc à la protéger par un zonage adéquat et la prise en compte de son espace de bon fonctionnement.
- **Rationaliser l'emprise foncière** de la zone à urbaniser, sur sa partie nord notamment
- **Densifier** la polarité de Mercier identifiée comme stratégique au PADD

- **Protéger les espaces boisés** participant à l'identité paysagère de la commune et la qualité du cadre de vie,
- **Optimiser l'accès et la desserte** initialement envisagés et modifier la nature des équipements structurant pressenti lors de la révision générale du PLU,
- **Permettre l'aménagement d'équipements et services publics** autres que l'école. Il est prévu d'aménager une crèche, un espace de co-working et un local destiné aux professions libérales.

3.1.2. Evolutions apportées à l'OAP du PLU

PLU 2021 OAP Mercier centre		Modification de Droit Commun n°1 du PLU OAP Mercier centre
Conditions d'aménagement de la zone	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble par plusieurs tranches d'aménagement (4 tranches) à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements	Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements
Prescriptions d'aménagement général à respecter	<p>La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua.</p> <p>Rappel : 50% de logement social est imposé (voir règlement) et secteur soumis à Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.</p> <p>Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.</p> <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.</p>	<p>La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua.</p> <p>Rappel : 50% de logement social est imposé (voir règlement) et secteur soumis à Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.</p> <p>Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.</p> <p>Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.</p>
Accessibilité et déplacement	<p>La desserte du site sera assurée à partir de deux voiries structurantes ouvertes au public :</p> <p>Dans la continuité de l'opération « Carré de l'habitat » et connecté à la route des Borbas, en passant par le site de la future école</p> <p>Depuis la route de la Fretallaz et connecté à la route des Borbas, en passant par le site de la future école</p> <p>Une connexion carrossable entre ces deux voiries est possible, si justifié par des impératifs de fonctionnement.</p>	<p>La desserte du site sera assurée par une voirie structurante unique, depuis la Route de la Fretallaz, côté « petite chapelle » Elle desservira le pôle d'équipements ainsi que les constructions à vocation d'habitat.</p> <p>Une desserte secondaire connectée à la Route des Borbas, sera aménagée et réservée aux véhicules de services.</p>

	<p>Un maillage piétonnier et vélo dense est imposé :</p> <p><u>Pour les voies cycles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Une sera prévue le long de la voie structurante connectant l'opération « Carré de l'habitat » à la route des Borbas · Une autre sera prévue depuis la route de la Fretallaz et connecté à la première, en passant par le secteur d'équipements publics (espace public structurant, école). · Son tracé devra être prévu pour partie au cœur des îlots à dominante d'habitat pour faciliter les usages. <p><u>Pour les parcours piétonniers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Une continuité sera assurée entre les deux voies principales · Une perméabilité sera assurée entre la route des Borbas et l'espace public structurant. 	<p>Un maillage piétonnier et vélo dense est imposé :</p> <p><u>Pour les voies piétons et cycles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Une voie cyclable sera prévue le long des voiries, permettant la connexion de l'opération « Carré de l'habitat » et plus largement de Mercier centre, à la route des Borbas et la route de Fretallaz. · La connexion aux secteurs d'équipements et espaces publics devra être aménagée. · Son tracé sera prévu pour partie au cœur des îlots à dominante d'habitat pour faciliter les usages. <p><u>Pour les parcours piétonniers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> · Une perméabilité piétonne sera assurée entre les constructions à vocation d'habitat · Un accès piéton devra être prévu depuis les constructions à vocation d'habitat, aux espaces publics et équipements et services d'intérêts publics.
<p>Nature et caractéristiques des constructions</p>	<p>Secteurs à dominante d'habitat. Les volumes seront de type collectif R+2+comble ou attique. Toutefois, un ou plusieurs volumes plus horizontaux (R+1+comble ou attique) est autorisé à la marge.</p>	
	<p>Secteur multifonctionnel au Sud en interface avec l'espace public structurant. Les rez-de-chaussée donnant sur cet espace devront proposer des équipements, activités commerciales ou de services de proximité. Les logements seront prévus à l'étage. Les volumes seront obligatoirement de type R+2+comble ou attique</p>	<p>Secteur multifonctionnel au Sud en interface avec l'espace public structurant. Les rez-de-chaussée donnant sur cet espace devront proposer des équipements, activités commerciales ou de services de proximité. Les logements seront prévus à l'étage. Les volumes seront obligatoirement de type R+2+comble ou attique</p> <p>Un panachage des typologies de logement est à intégrer dans l'opération d'aménagement, répondant au parcours résidentiel complet des ménages.</p>
	<p>Secteur d'équipements public structurants (à l'échelle du pôle de Mercier). Une école de 3 à 4 classes est envisagée.</p>	<p>Secteur d'équipements public structurants (à l'échelle du pôle de Mercier). Une crèche ainsi qu'un espace de co-working sont envisagés ainsi que l'aménagement d'un local dédié aux professions libérales et d'une placette centrale.</p>
<p>Traitement paysager et espaces libres</p>	<p>L'espace public fédérateur prévu au Sud devra donner la priorité aux piétons. Le parvis des rez-de-chaussée d'activités sera à traiter. Cet aménagement à vocation à se poursuivre de part et d'autre de la RD14</p>	<p>Le secteur de projet devra comprendre une ramification d'espaces publics de pleine nature permettant de rappeler l'identité paysagère de la commune et opérer une transition douce entre espace bâti et non bâti.</p>

	<p>avec priorité aux piétons (espace de rencontre).</p>	<p>Les espaces extérieurs dédiés à l'opération pourront également être ouverts au public.</p> <p>Il s'agira de :</p> <p>Composer les espaces avec le végétal pour créer des lieux de vie et de convivialité :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les espaces publics seront aménagés en grappe de part et d'autre de la voirie structurante, de sorte à constituer des cœurs d'îlot : ils prendront la forme d'un théâtre de verdure ainsi que d'une plaine de jeux · L'espace public fédérateur prévu au Sud devra donner la priorité aux piétons. Le parvis des rez-de-chaussée d'activités sera à traiter : trame végétale, traitement paysager. · Cet aménagement à vocation à se poursuivre de part et d'autre de la RD14 avec priorité aux piétons (espace de rencontre). <p>Garantir l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Créer des stationnements et abords, perméables, naturels et végétalisés (plantations multi strates)
	<p>Conserver les bandes boisées riveraines du ruisseau</p>	<p>Ménager des espaces de nature en lien avec l'identité et la configuration des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Développer un maillage doux support des continuités vertes au sein de la zone : les espaces publics suivront un principe de liaisonnement paysager selon un principe de trame végétale/coulée paysagère · Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet et l'utiliser comme un élément structurant et qualitatif du projet : Aménager une noue végétale le long de la voirie structurante · Les eaux pluviales devront être raccordées à la zone humide pour préserver son alimentation <p>Préserver les structures paysagères existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Les bosquets d'arbres remarquables constituant la trame végétale devront être conservés · La zone humide et son espace de bon fonctionnement devront être préservés de tout aménagement.

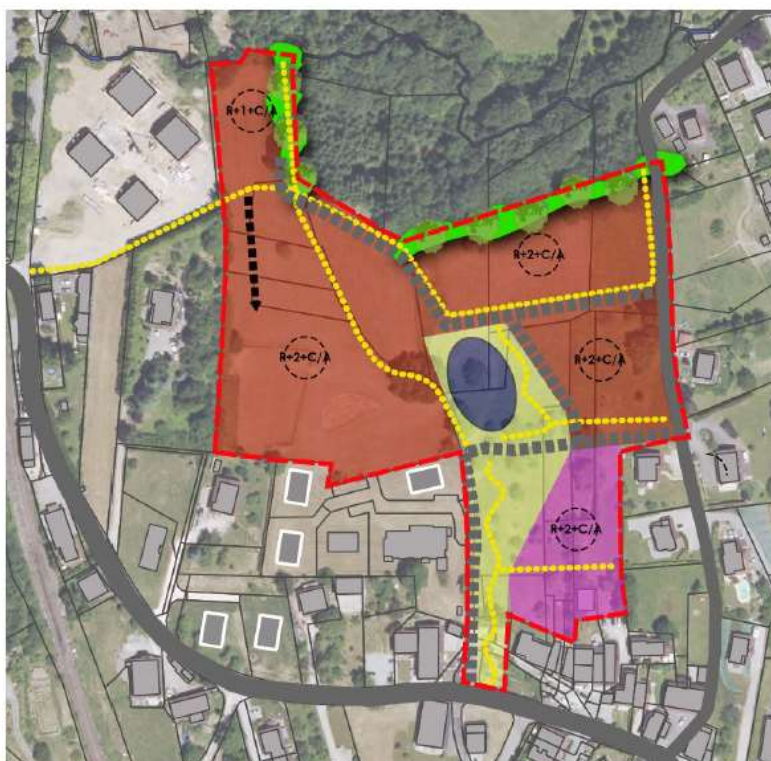
		<ul style="list-style-type: none"> · Les abords du site assureront une transition paysagère par l'aménagement/ le maintien de lisières multi strates d'essences locales
<p>Bioclimatisme</p>		<ul style="list-style-type: none"> · Exposer la façade principale et les ouvertures sur l'orientation offrant le meilleur apport solaire (Sud généralement) · Se protéger du vent de Nord ou des vents dominants d'Ouest en prenant en compte la topographie du site, en s'abritant derrière un talus ou de la végétation... · Orienter les espaces libres des parcelles au Sud de la construction · Privilégier la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires) · Créer des îlots de fraîcheur au sein des projets, en maintenant la végétation existante et/ou en réservant des espaces de plantations (pleine terre, toiture terrasse, arbres...).

OAP n°1 / SECTEUR 1AUA / « Mercier centre »

— (environ 2ha à dominante d'habitat + 1,3ha d'équipements structurants)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagement décrits ci-après.



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble par plusieurs tranches d'aménagement (4 tranches) à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua.

Rappel : 50% de logement social est imposé (voir règlement) et secteur soumis à Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.

Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.

OBJECTIFS DE DENSITÉ

Environ 60 logements/ha sur les secteurs à dominante d'habitat, soit environ 120 logements.

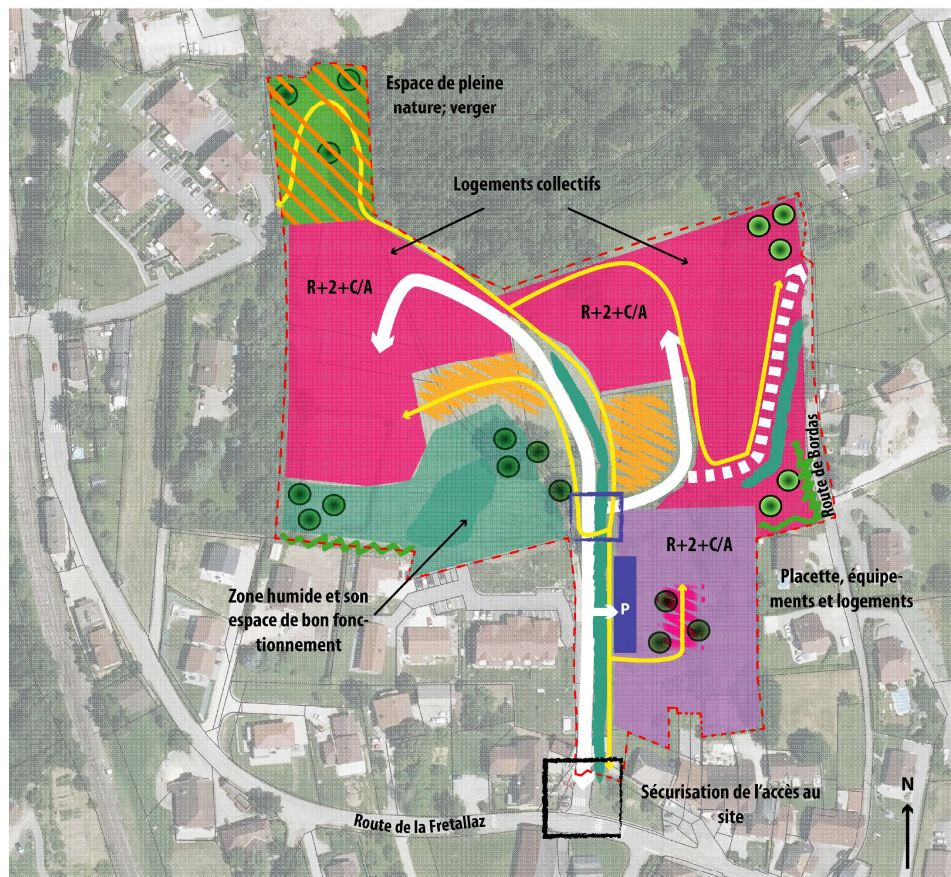
OAP AU PLU MODIFIE

OAP n°1 / Secteur 1AUA / « Mercier centre » 3,29 ha

(2,59 ha en zone 1AUA à vocation d'habitat et d'équipement + 0,47 ha en Nzh pour la protection de la Zone Humide + 0,23 ha de zone N correspondant à l'espace de pleine-nature)

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

NOTA: la présentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement des principes d'aménagements décrits ci-après.



CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches, à condition de respecter la composition de l'OAP, les principes de desserte et paysagers, la diversité des logements.

PRESRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERAL A RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ua.
Rappel : 50% de logement social est imposé (voir règlement)




Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.
Se référer complémentairement à l'OAP thématique A relative à la densification du tissu bâti.

OBJECTIF DE DENSITE




Environ 60 logement/ha soit environ 130 logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT









ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

-  Voirie structurante: entrée et sortie par la route de Fretallaz
-  Voirie secondaire dédiée aux équipements structurants, rejoignant la Route de Bordas
-  Modes doux

NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

-  Logements collectifs
-  Secteur d'équipements structurants, d'espace multifonctionnel et de logements collectif
-  Stationnements perméables

TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES

-  Espace partagé
-  Espace public de type placette
-  Espace de pleine nature dédié à l'opération et pouvant être ouvert au public
-  Zone humide et son espace de bon fonctionnement
-  Verger sur prairie naturelle - Zone préservée aménageable
-  Noue végétalisée/ espace de gestion des eaux pluviales
-  Lisière multistratée d'essence locales
-  Boissements à préserver ou à planter

3.2. Modifications du règlement écrit

3.2.1. Evolution des règles concernant la zone 1AUa

Contexte et justification :

La hauteur imposée dans le règlement ne permet pas de répondre aux objectifs de densité et du projet. Ainsi cette dernière est surélevée d'un mètre, en zone 1AUa uniquement.

Le choix a été d'optimiser le foncier constructible et de maximiser les espaces verts au sein de l'opération. L'impact paysager reste limité pour les riverains car la hauteur monte d'un mètre par rapport à la hauteur maximale.

La trame arborée aux alentours du site et la préservation du cordon boisé situé sur la partie nord de l'opération garanti l'intégration paysagère de la construction. De plus le site opère une légère déclivité d'ouest en est de 6% permettant de ne pas obstruer les vues sur le grand paysage.

PLU 2021	Modification de Droit Commun n°1 du PLU
<p>4-4/Hauteur 4-4-1- En secteur Ua La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans le cas de toitures à pans, 12,50m au faitage soit R+2+Comble aménageable au faitage ou en respectant les hauteurs définies graphiquement. · Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R :10m soit R+2 à l'acrotère 	<p>4-4/Hauteur 4.4.1/a-En secteur Ua La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans le cas de toitures à pans, 12,50m au faitage soit R+2+Comble aménageable au faitage ou en respectant les hauteurs définies graphiquement. · Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R :10m soit R+2 à l'acrotère <p>4-4-1/b-En secteur 1AUa La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Dans le cas de toitures à pans, 13,50m au faitage soit R+2+Comble aménageable au faitage ou en respectant les hauteurs définies graphiquement. · Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 11m soit R+2 à l'acrotère

3.3. Evolutions du règlement graphique

La procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU vise à adapter et faire évoluer le document d'urbanisme. Ces évolutions portent parfois sur le règlement graphique. Aussi, une carte présente la localisation des différentes évolutions graphiques (quand elles sont localisables).

Carte localisation des modifications avec zoom sur Mercier

3.3.1. Objet

Élément technique :

Lieu-dit : Mercier
Parcelles cadastrées concernées : Section AW 104/ 106/ 107/ 108/ 109/149/150/151/256/252/ 253/ 251/ 130/ 129/ 128/ 113/ 112
Zonage actuel : 1AUa, PAPAG
Zonage après modification : 1AUa/ N/ Nzh

Contexte :

Le zonage du PLU actuel comprend une zone 1AUa assortie d'une OAP et d'un Périmètre d'Attente Globale du Projet (PAPAG).

Le PAPAG a été mis en œuvre afin de geler la constructibilité du tènement de la zone 1AUa de Chez Mercier, en lien avec les enjeux environnementaux inhérent au site et traduisant la nécessité d'engager une réflexion fine sur les aménagements à venir.

Le rapport de présentation du PLU approuvé apporte les justifications suivantes concernant l'instauration du PAPAG sur Mercier centre cf.p.185 :

« Ce secteur représente un enjeu fort de structuration à l'échelle du territoire communal dans le cadre de la réouverture de la gare de Mercier. Avec ce projet de construction de 120 logements, d'équipements, de commerces et de services, il convient donc d'anticiper son développement.

La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre du PLU a permis de répondre aux objectifs du SCoT en matière de nombre de logements et de grands principes d'aménagement mais elle n'est pas suffisante pour asseoir un projet précis, compte tenu de la taille du tènement et de sa position en interface avec le pôle de Mercier et les espaces naturels.

La définition de ce PAPAG répond aux orientations du PADD, qui sont d'organiser et d'échelonner le développement autour des centralités urbaines dont fait partie Mercier et de mettre en place un secteur en extension pour accueillir un éco-hameau.

Ce PAPAG se justifie par des problématiques à intégrer en matière d'accessibilité, de desserte, de gestion des eaux pluviales, de programmation urbaine, d'approche durable de l'urbanisme. Valoriser le paysage urbain et naturel, définir les fonctions, hiérarchiser les espaces, assurer un cadre de vie de qualité doivent guider le travail à effectuer.

Le PAPAG répond à la volonté d'établir un projet d'ensemble, qualitatif et cohérent avec une étude de faisabilité précise et détaillée, traitant de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, des réseaux et des déplacements. »

Justifications :

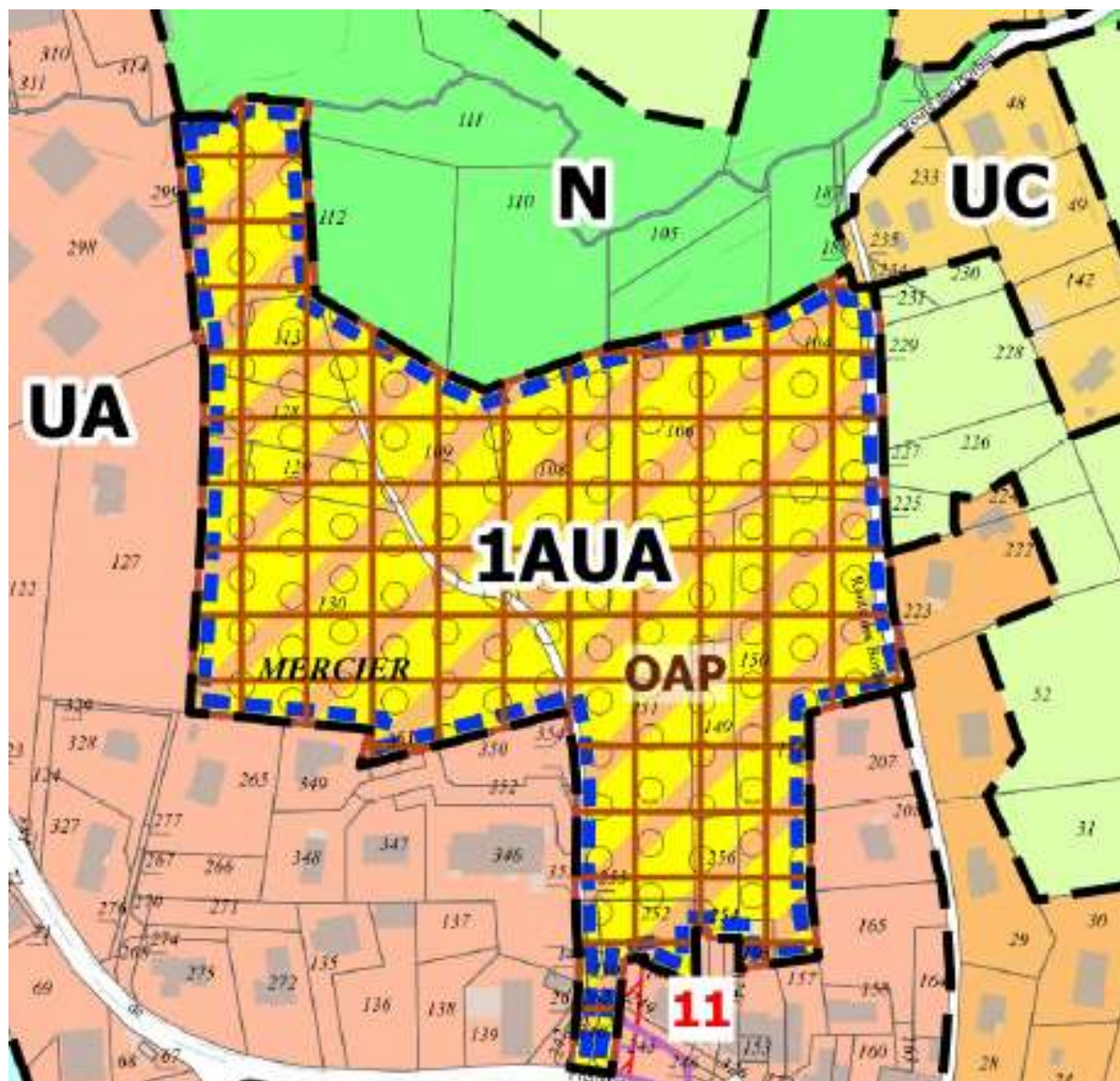
La levée du PAPAG se justifie par le fait que la collectivité a d'une part réalisé une étude zone humide permettant de délimiter un périmètre concret de cette dernière, d'autre part une étude urbaine fine sur l'aménagement de la polarité de Mercier centre a permis de confirmer l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur. En effet, une étude d'aménagement globale a été menée à l'échelle de la

polarité de Mercier, permettant de définir le nombre et la typologie de logements envisagés et de définir des principes d'aménagement respectant l'intégrité environnementale et paysagère du site.

La levée du PAPAG s'accompagne d'une évolution du contenu de l'OAP ainsi que des règlements graphiques et écrits cf. paragraphe 3.1 et 3.2 de la présente notice.

3.3.2. Evolution apportées au règlement graphique du PLU

PLU 2021



ZONES A URBANISER

- 1AUA Secteur d'urbanisation future avec les règles de la zone UA
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L-151-41-5 du code de l'urbanisme

PLU MODIFIE 2023

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n° 1 PLU SAINT MARTIN DE BELLEVUE

- UA - Secteur de centralité urbaine
 - UB - Secteur périphérique à densité intermédiaire
 - UC - Secteur périphérique à densité faible
 - UE - Secteur d'équipements publics
 - UER - Secteur lié aux grandes infrastructures structurantes
 - UP - Secteur périphérique de faible densité à forts enjeux paysagers
 - UXa - Secteur d'activités économiques à vocation artisanale
 - UXc - Secteur d'activités économiques à vocation commerciale
 - UXi - Secteur d'activités économiques à vocation industrielle
 - 1AUA - Secteur d'urbanisation future avec les règles de la zone UA
 - 1AUE - Secteur d'urbanisation future avec les règles de la zone UE
 - 1AUXa - Secteur d'urbanisation future avec les règles de la zone UXa
 - 1AUXi - Secteur d'urbanisation future avec les règles de la zone UXi
 - A - Secteur agricole
 - N - Secteur naturel
 - NE - Secteur naturel lié aux équipements publics et d'intérêt collectif
 - NG - Secteur naturel lié à la gestion des activités sportives et touristiques à vocation golfique
 - NL - Secteur naturel d'équipements de loisirs et récréatifs
 - Nzh - Secteur naturel identifiant les zones humides
- Prescriptions
- Emplacement réservé
 - Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151.15 du Code de l'Urbanisme
 - Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



FONDS DE PLANS

Google Satellite



Echelle : 1:1
 Date d'édition : 21-02-2024
 Sources: IGN, Epoque

4. CONFORMITE DE L'EVOLUTION AVEC LES AXES DU PADD

L'évolution présentée ci-dessus est en accord avec le projet de territoire débattu par la Commune déléguée de Saint Martin de Bellevue. En effet, on note que l'évolution répond notamment aux logiques prévues à/aux :

- **AXE SOCIAL : UNE POLITIQUE D'URBANISME AMBITIEUSE AU SERVICE DE LA QUALITE ET DE LA COHESION SOCIALE**

ORIENTATION 1 : Maitriser la croissance démographique, avec un objectif d'accueil d'environ 650 habitants à l'horizon 2034	
ACTIONS	JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS
<p>Être en capacité de produire environ 260 logements supplémentaires sur la période 2019-2034, pour maintenir le rôle de pôle structurant au sein du bassin de vie.</p> <p>Favoriser l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels, y compris les personnes âgées : <i>minimum de 30% de logement locatif social dans les opérations importantes sur les pôles Les Diacquenods et de Mercier.</i></p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa permet la production de 130 logements dont une partie en logement abordable, visant à favoriser l'installation des jeunes ménages, sur la polarité de Mercier.</p>
ORIENTATION 2 : Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation/ Confirmer le rôle de pôle structurant à l'échelle du bassin annécien	
ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
<p>Organiser et échelonner le développement autour des centralités urbaines En privilégiant le développement à proximité des équipements / services et des TC.</p> <p>En participant à la dynamique des pôles de développement : « Les Diacquenods » et « Mercier ».</p> <p>Répartir la production de logement entre les différentes typologies bâties, dans une double logique :</p>	<p>La densité de l'opération est de l'ordre de 60 logements par hectare, traduisant une production de logements collectifs, alors que le type d'habitat prédominant sur la commune déléguée et la maison individuelle.</p> <p>Le programme de logements envisagé comprend des tailles de logements diversifiées, permettant de répondre au parcours résidentiel des différentes populations souhaitant s'installer ou changer de logement sur la commune.</p>

<p>Assurer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux différents besoins. Dans cette optique, l'habitat collectif permet notamment une diversification de la taille des logements proposés.</p> <p>Limiter la consommation de l'espace en promouvant de formes urbaines denses</p>	<p>De plus, le secteur est à proximité direct de la gare, futur pôle d'échange multimodal et d'ores et déjà ciblé dans la stratégie mobilité de Le Grand Annecy. Commerces et équipements se situent également dans le périmètre immédiat de la zone.</p>
<p>ORIENTATION 3 : Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace / Définir un développement urbain en tenant compte des spécificités d'un village devenu polarité urbaine</p>	
ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
<p>Optimiser l'urbanisation des dents-creuses des deux polarités urbaines (Diacquenods et Mercier) par la mise en place des OAP sur ces secteurs à forts enjeux de développement</p> <p>Viser à minima 2/3 de la production future de logements sur Mercier</p> <p>Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 40 logements/ha dans la production future (moyenne à l'échelle globale de la commune historique et non pas opération par opération).</p>	<p>La production de 130 logements sur Mercier centre, vient mettre en oeuvre cette action du PADD. La densité de l'ordre de 60 logements par hectare conforte la volonté communale de densifier les opérations et d'optimiser le foncier constructible, tout en accueillant de nouveaux ménages.</p>
<p>ORIENTATION 4 : Limiter les besoins en déplacements et assurer « une accroche » avec le réseau TC et cycles du GRAND ANNECY,</p>	
ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
<p>Conforter les cheminements piétonniers, les pistes cyclables entre les différentes polarités pour relier Mercier au futur pôle multimodal,</p> <p>Prévoir la desserte des futures zones d'urbanisation dans un souci d'une gestion organisée des déplacements</p>	<p>L'OAP est maillé par de nombreux modes doux. Ces derniers permettent la connexion aux secteurs bâtis alentours, du nord au sud et d'est en ouest. La densité du maillage mode doux favoriser la desserte piétonne de l'opération tout en confortant le statut de lieu de vie de la centralité de Mercier. L'accès aux équipements structurants vise également à être apaisé par les connexions piétonnes.</p> <p>L'évolution vers un accès unique depuis la Route de Frettalaz vise à optimiser l'accès et apaiser le quartier, où la desserte piétonne et cycle favorise les déplacements doux.</p>

➔ Les évolutions du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n° 1 Mercier centre sont compatibles avec l'Axe social du PADD.

- **AXE ENVIRONNEMENTAL : UN PROJET POUR ASSEOIR UNE ARMATURE PAYSAGERE, ECOLOGIQUE ET VEGETALE**

ORIENTATION 1 : Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire

ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
Préserver des pressions urbaines les secteurs de biodiversité et les dynamiques fonctionnelles des réseaux écologiques. Préserver les réservoirs de biodiversité	La modification de droit commun répond parfaitement à l'action de préservation des pressions urbaines. En effet, la zone humide identifiée et son espace de bon fonctionnement sont reclassés en zone Nzh. L'espace au nord de l'OAP est également reclassé en zone N. La préservation des arbres remarquables, est garantie par les prescriptions de l'OAP.

ORIENTATION 2 : Mettre en place un projet de paysage qui participe à la préservation et à la valorisation du cadre de vie

ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire). : <i>En concentrant l'urbanisation extensive sur Les Diacquenods et Mercier</i>	Les évolutions du projet ayant induit la modification de l'OAP visent à affirmer les limites entre espaces urbains et espace naturels. De plus le principe de maillage paysager qui est envisagé dans l'OAP, par le maintien d'espace public de pleine nature permet de réaliser une transition douce entre espace bâti et non bâti. Des préconisations sont également faites concernant la création de lisières arbustives, devant être composées d'essences locales.

ORIENTATION 4 : Accompagner la densification en cohérence avec la morphologie urbaine du territoire

ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
Favoriser la réalisation de petits collectifs (adaptés au cadre bâti de la commune) et de logements intermédiaires selon les secteurs/ <i>En privilégiant le petit collectif pour conforter Les Diacquenods et Mercier.</i> Assurer la bonne intégration des projets sur le territoire	L'OAP prévoit l'aménagement de petits collectifs. L'évolution du règlement écrit permet de garantir des hauteurs s'intégrant aux caractéristiques bâties de la commune tout en répondant aux objectifs de densification prescrits par le SCoT entre autres. Le maillage mode doux et le renforcement des espaces publics de pleine nature dans l'OAP modifiée garantissent la préservation de l'identité paysagère du site. Le maintien des bosquets d'arbres et du caractère arboré du site assure l'intégration du projet dans son contexte paysager.

ORIENTATION 5 : Maitriser et réduire les sources de pollution et les risques naturels

ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
Maintenir le libre écoulement des eaux Limiter l'augmentation du ruissellement	La gestion des eaux pluviales par une noue paysagère, ainsi que la mise en exergue du végétal au sein de chaque espace public et de stationnement assure également la bonne intégration du projet sur la commune déléguée, ainsi que la perméabilité des sols et la limitation des ruissellements.

ORIENTATION 6 : Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles

ACTIONS	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS
Traiter systématiquement la question de l'accessibilité piétonne dans les opérations importantes	Le maillage mode doux est relativement dense et permet la connexion aux espaces bâtis de Mercier, mais également aux espaces de pleine nature, garantissant la perméabilité urbaine et paysagère du projet.

→ Les évolutions du PLU pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n° 1 Mercier centre sont compatibles avec l'Axe environnement du PADD.

5. CONCLUSION

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Saint Martin de Bellevue permet de mieux encadrer la réalisation du projet et de répondre aux besoins des habitants permanents et futurs. Les évolutions du PLU visent à ouvrir à l'urbanisation un secteur d'aménagement stratégique puisque Mercier est identifié comme pôle de développement prioritaire.

L'OAP au PLU modifié entraîne la création de 10 logements supplémentaires par rapport à l'OAP initiale sur une moindre emprise, témoignant des efforts de la collectivité pour optimiser son foncier encore constructible.

Le renforcement du nombre de logement reste cohérent avec l'esprit général de l'opération d'aménagement d'ensemble initialement prévue et permet de produire également l'aménagement d'équipements d'intérêt public. L'augmentation du nombre de logements inscrits à l'OAP vise également à répondre à la pression foncière et immobilière du secteur et vient renforcer l'offre de logement abordable du fait du secteur de mixité sociale s'imposant à l'OAP.

Bien que l'opération prévue soit plus dense, le projet permet la préservation d'espaces naturels qui n'était pas envisagé au PLU actuel : affirmation de la présence de la zone humide, reclassement en zone N, du secteur nord de l'OAP. La production de logements collectifs va donc permettre le maintien d'espaces verts structurants.

Enfin la réalisation de l'OAP de Mercier conduit au désenclavement du secteur, et à l'amélioration de son accessibilité douce notamment.