



ÉTUDE D'URBANISME POUR LA REQUALIFICATION DU CHEF-LIEU ET LA CRÉATION D'UN CENTRE DE VILLAGE Montagnole (73)

Commune de Piémont de Chartreuse située à proximité immédiate de Chambéry (5km), Montagnole a engagé une démarche de requalification de son chef-lieu afin de **créer un véritable centre-village, espace privilégié de rencontres entre les habitants et ayant vocation à structurer le développement futur de la commune.**

Depuis son origine, cette démarche est menée en concertation étroite avec les associations de la commune (qui fédèrent une part importante de la population), certaines étant membres du comité de pilotage.

État d'avancement : 2019 - 2020 (achevé)
Maîtrise d'Ouvrage : Commune
 Référents : Jean-Maurice Venturini, Maire
 Philippe Bouche, Architecte / AMO
Secteur d'étude :
 Chef-lieu et future route de la Traverse (4,7 ha)
Équipe projet :
 Condition Urbaine (mandataire)
 Korell (BET VRD - Économie de la construction)
Montant de mission : 26 500 € HT
 (dont 80 % Condition Urbaine)

Objectifs de la mission

- Renforcer la mixité fonctionnelle et favoriser les interactions sociales ;
- Mettre aux normes certains équipements, et améliorer leur fonctionnalité ;
- Conforter le rôle du chef-lieu dans l'accueil du développement démographique de la commune ;
- Maintenir la qualité du cadre de vie et paysager, vecteur d'attractivité.

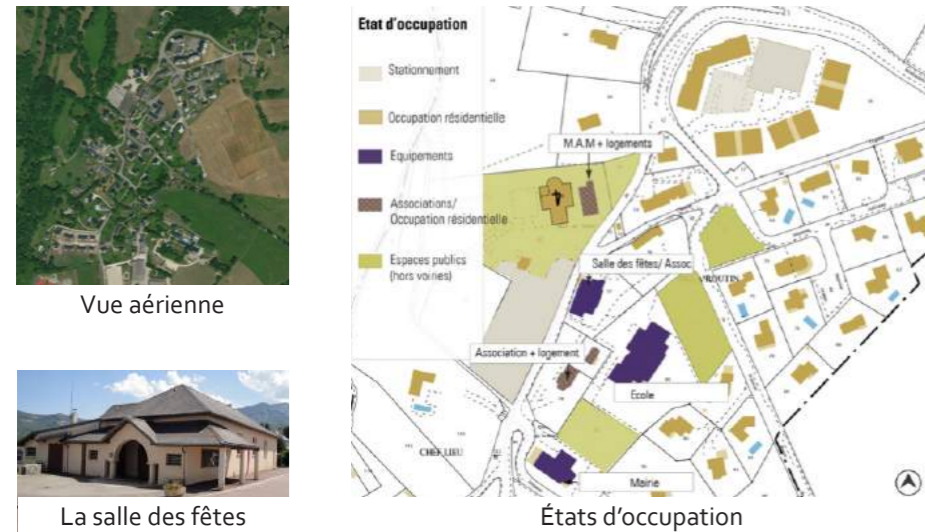
Enjeux

- Conforter un espace central de la commune (mairie, école, maison des assistantes maternelles, salle des fêtes) favorisant le lien entre les habitants, en répondant aux besoins et axes d'amélioration identifiés ;
- Organiser le développement de la commune, qui dispose de peu de dents creuses ou friches alors que le principe du «zéro artificialisation nette» (ZAN) est entré en vigueur ;
- Assurer l'intégration des futurs aménagements (relief, usages, liens, acceptation et données de calendrier) ;
- Renforcer le tissu urbain tout en respectant la morphologie traditionnelle de la commune (habitat individuel intégré dans la pente, organisation en hameaux).

Nos interventions

- Diagnostic transversal et pluriscalaire ;
- Analyse des réflexions menées préalablement à l'étude en concertation avec les associations et habitants ;
- Proposition de scénarii d'aménagement ;
- Déclinaison du scénario retenu, propositions de montage opérationnel et financier ;
- Concertation avec les associations et habitants.

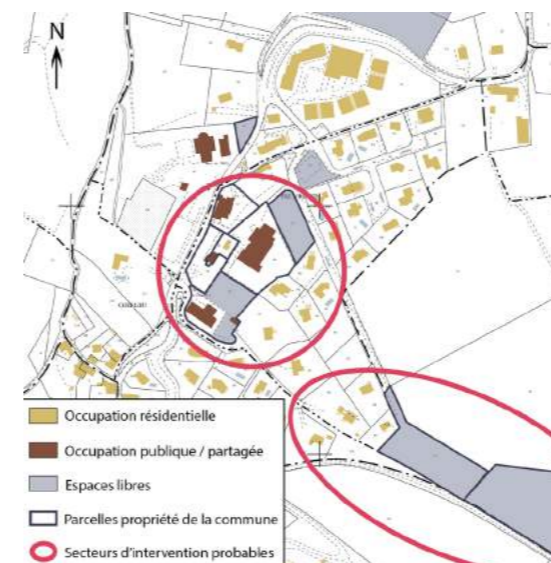
De l'analyse des dynamiques territoriales, des problématiques locales...



... et des leviers et potentiels d'action...

Approche / priorité	Questionnements
Renforcement des équipements	Comment les financer ? À qui profiteront-ils ? Comment assurer leur pérennité ?
Renforcement démographique mesuré	Quels publics attirer en priorité (types de ménages, CSP, etc.) ? Quel rythme de croissance démographique (et donc de production de logements) adopter ? Quel accompagnement fonctionnel ?
Amélioration des conditions d'occupation de la commune	Compte-tenu du développement chambérien, les conditions actuelles peuvent évoluer à court - moyen terme. → Comment prévoir l'évolutivité ?

Choix du paradigme fondant les interventions



...aux propositions d'aménagement et d'usages.



Moyennes*	Appartements (prix TTC / m²)		Maisons	
	Neuf	Revente	Neuf	Revente
Montagnole	3 600 €	-	300 K €	250 à 550 K € (selon terrain et prestations) 4 maisons en revente
Cognin	3 300 €	2 400 €	-	300 à 400 K €
Jacob Bellecombette	3 200 €	2 300 €	-	360 à 420 K €
La Ravoire	3 170 €	2 000 €	-	350 à 500K€
Chambéry Centre	3 700 €	2 500 €	-	300 à 600 K €

Étude de marché immobilier logement

	Maintien		Démolition	
	Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
Critères urbains	Confortement de la morphologie existante, héritée des origines de hameau		Libération d'un espace foncier important, possibilité de mieux encadrer l'entrée de village	Perte d'identité Nécessité de développer un nouveau site (terrain + bâti+ accès et stationnements à créer) Quel équilibre financier ?
Critères fonctionnels et sociétaux	Participation à l'animation des espaces d'esplanade (ou a minima, si non retenus, du bourg)	Nuisances sonores lors des événements	Permet de réaliser une vingtaine de logements, et donc de fluidifier les parcours résidentiels	Rupture avec le fonctionnement traditionnel de Montagnole Perte d'un élément majeur de l'animation du bourg Quel nouveau site d'implantation ?
Critères économiques		Suppose un investissement important (remise aux normes et restructuration)		La charge foncière, estimée à 600 000 €, ne couvre pas les frais de construction d'un nouvel équipement (terrain+ bâti+ stationnements et accès)

Scénarii - Analyse comparative