



NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

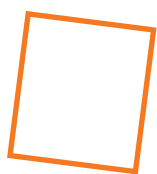
Modification de droit commun n° 1 du PLU

RÉVISION GÉNÉRALE
Approuvé le 19 juillet 2021

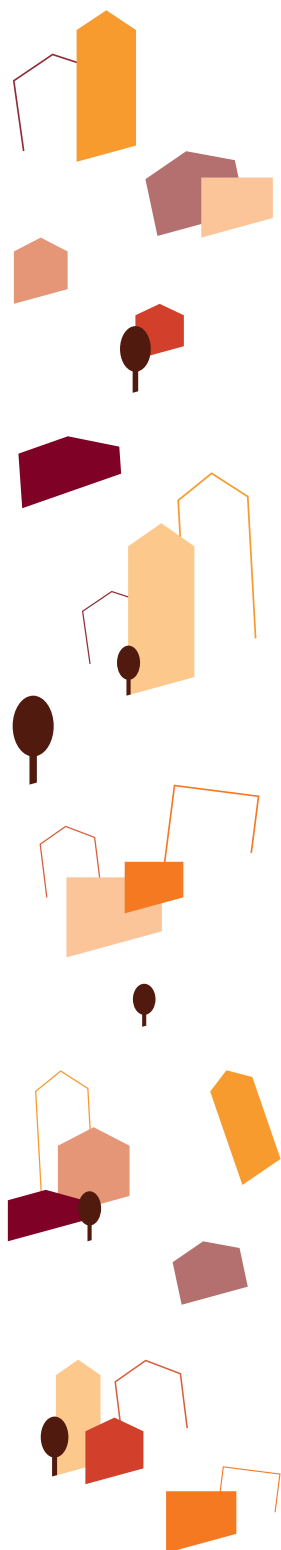
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
Approuvée le 23 mai 2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
Approuvée le

**1- RAPPORT DE
PRÉSENTATION**



SOMMAIRE



1 - Motifs de la modification de droit commun n°1 3

2 - Mettre à jour les documents graphiques pour intégrer le périmètre de préservation de la diversité commerciale..... 4

3 - Compléter la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé..... 7

4 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation 20



1 -Motifs de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de Notre-Dame-de-Bellecombe dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juillet 2021. Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 23 mai 2022.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour :

- // Mettre à jour les documents graphiques pour intégrer le périmètre de protection de la diversité commerciale.
- // Compléter la liste des bâtiments en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé.
- // Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

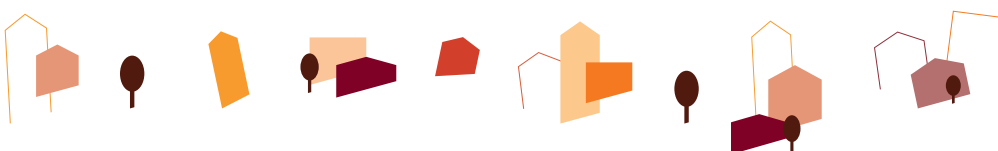
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

Choix de la procédure

Certains ajustements du PLU majorent de plus de 20% les possibilités de construire.

De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.





2 - Mettre à jour les documents graphiques pour intégrer le périmètre de préservation de la diversité commerciale

Le PADD mentionne l'objectif de «*soutenir l'offre de commerce de proximité*» et propose comme moyen d'action de «*maintenir la destination des activités commerciales existantes*».

6 Activités économiques - Entreprises, commerces et tourisme

Constat:

- Une économie locale étroitement dépendante du tourisme. La majorité des emplois sont directement ou indirectement liés à cette activité.
- Un parc immobilier touristique estimé à 8.500 lits dans les statistiques officielles.
- Un taux de lits marchands très faible (un peu + de 10%): 2 résidences de tourisme, et 1 hôtel ...
- Une difficulté à attirer les opérateurs professionnels d'où la nécessité de continuer à construire des lits secondaires.

Objectifs :

- **Compléter l'offre d'hébergement touristique d'environ 1.590 lits**, sous forme professionnelle («lits chauds») : 340 lits en cours de réalisation et 1.250 lits supplémentaires programmés
- **Soutenir l'offre de commerces de proximité.**
- **Poursuivre la modernisation du domaine skiable.**
- **Développer les activités touristiques 4 saisons.**

Moyens :

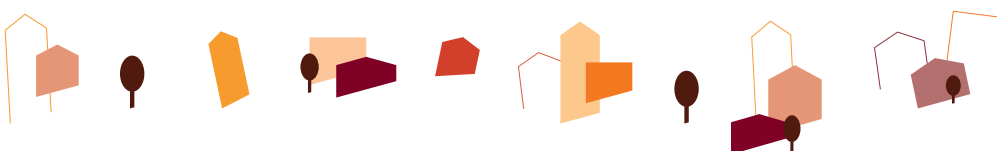
- **Retenir 2 niveaux pour développer des opérations touristiques structurantes** : le premier au chef-lieu et le deuxième au pied du domaine skiable (programme ski au pied) dans le secteur de Montrond.
- **Maintenir la destination des activités commerciales existantes.**
- **Favoriser l'installation, au coeur des villages, de petites activités tertiaires ou artisanales** compatibles avec le caractère de la commune (travail à domicile, artisanat conciliable avec l'habitat ...)

PADD de PLU de NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE 10

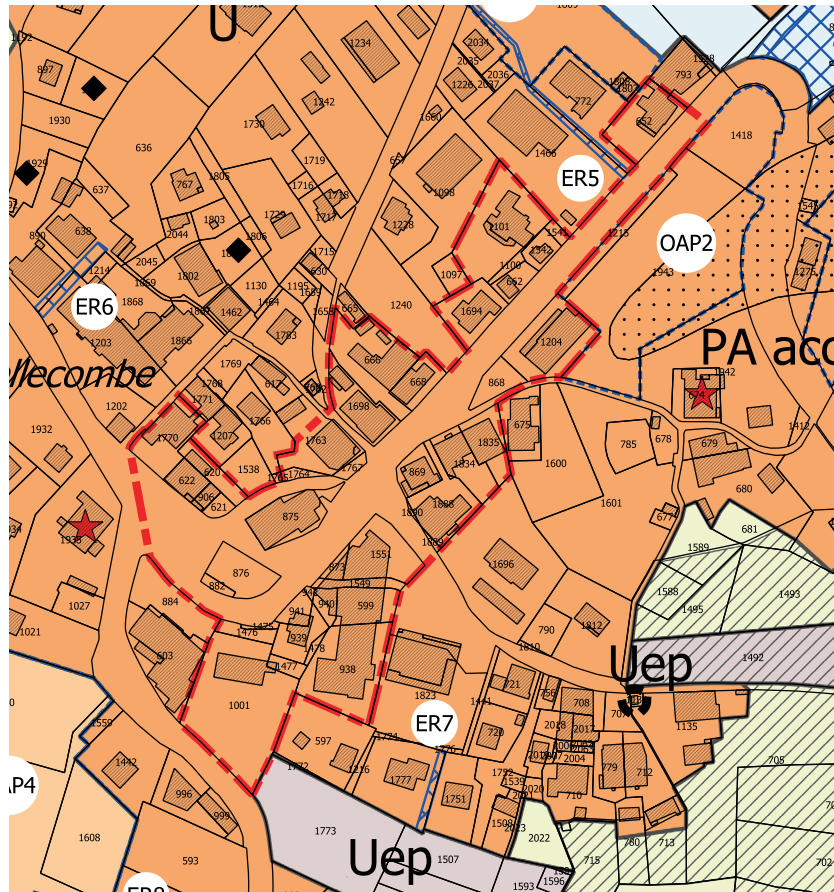
Extrait du PADD

La déclinaison réglementaire de cet objectif se retrouve dans l'article « **U1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition** » :

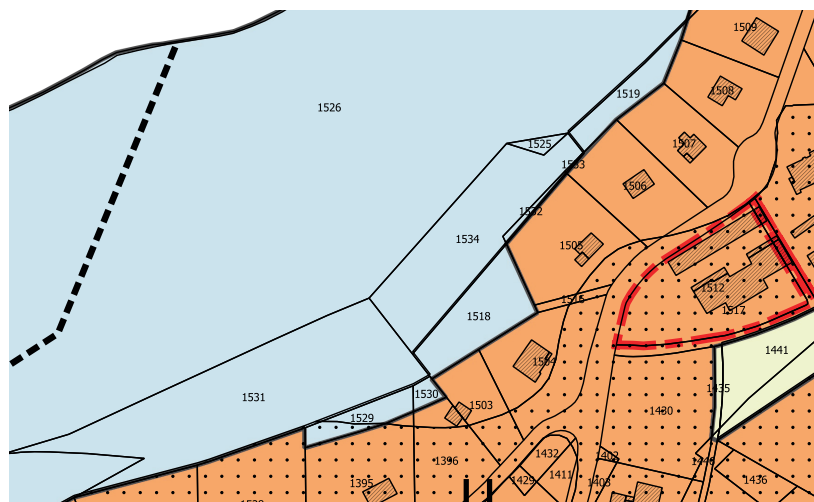
«- Dans le périmètre repéré sur les documents graphiques, en application de l'article R151-37-4° du C.U, les rez-de-chaussée affectés à des commerces de détail doivent conserver cette destination.»



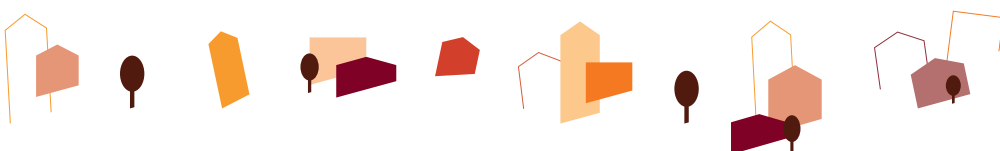
Il se trouve que, lors de l'élaboration du PLU, ce périmètre n'a pas été reporté sur les documents graphiques. La modification de droit commun n°1 répare cet oubli.

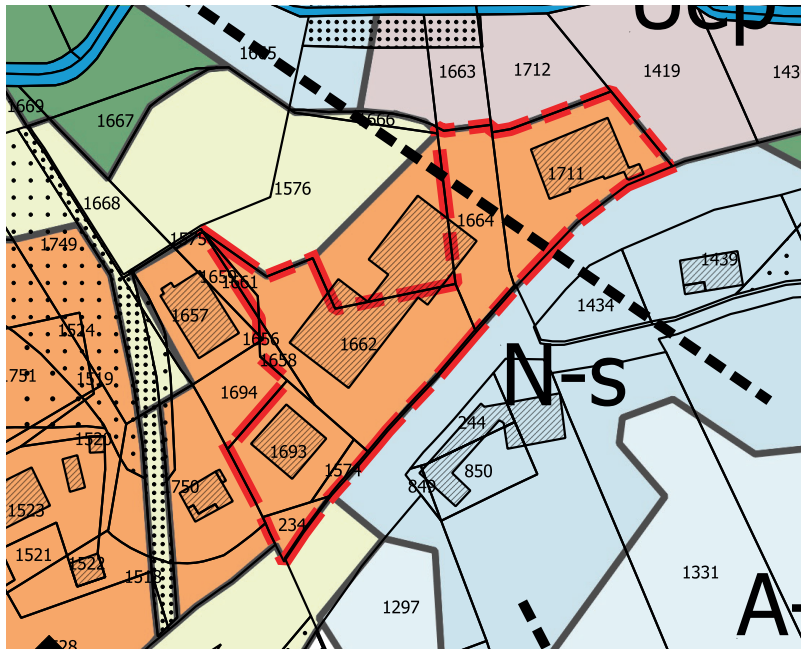


Plan du chef-lieu : la ligne en pointillés rouges matérialise le périmètre de préservation de la diversité commerciale.

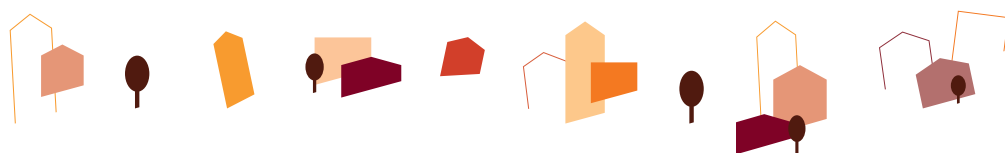


Plan du Lachat : la ligne en pointillés rouges matérialise le périmètre de préservation de la diversité commerciale.





Plan du Montrond : la ligne en pointillés rouges matérialise le périmètre de préservation de la diversité commerciale.

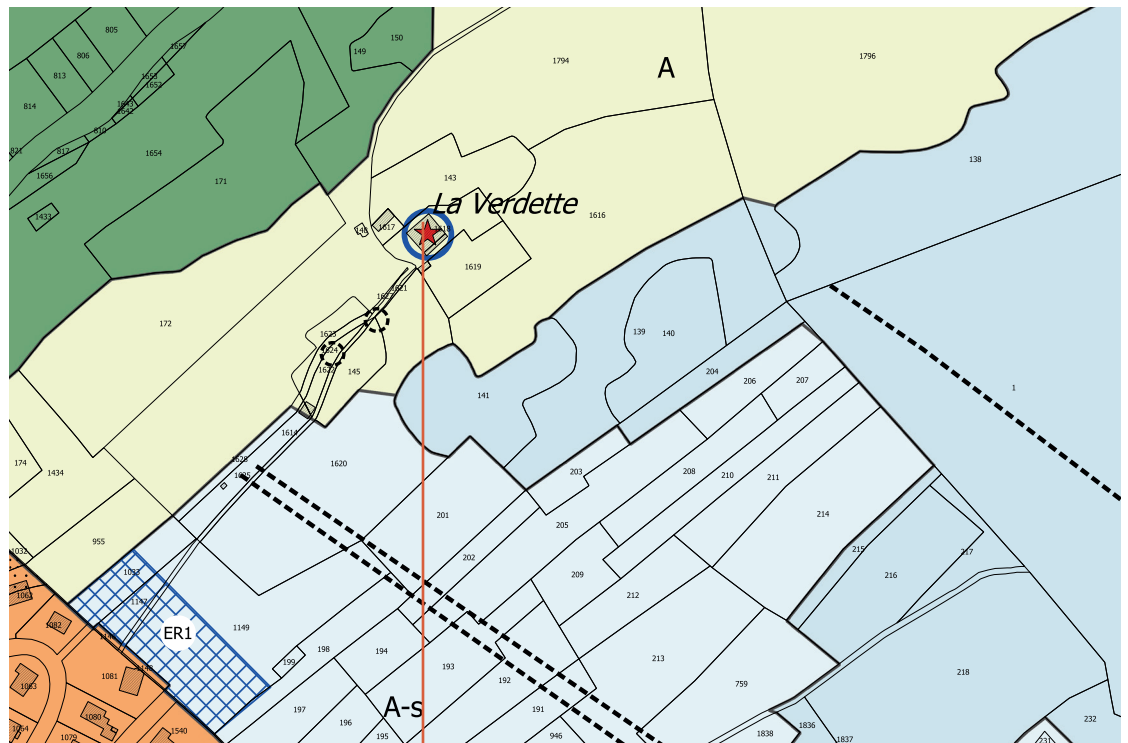




3 - Compléter la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé

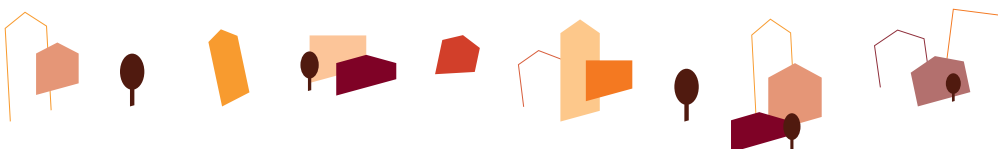
Le PLU approuvé en 2021 a fait l'inventaire des bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé.

La modification de droit commun complète cette liste des bâtiments qui avait été oubliés.



1

Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.



Bâtiment 1 - parcelle A1618



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + grange + écurie (exploitation agricole encore en activité)

Accès :

- Route communale en bordure. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

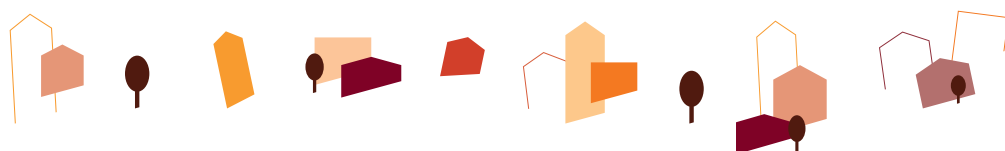
- Raccordée

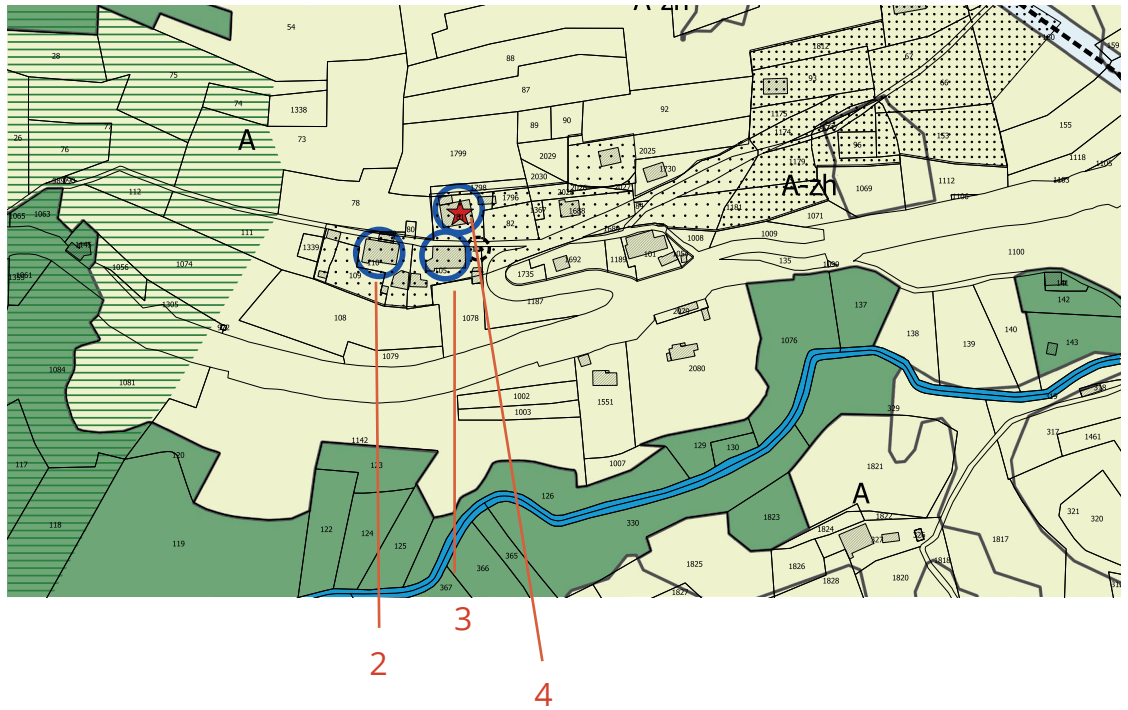
Assainissement :

- Individuel

Architecture / patrimoine :

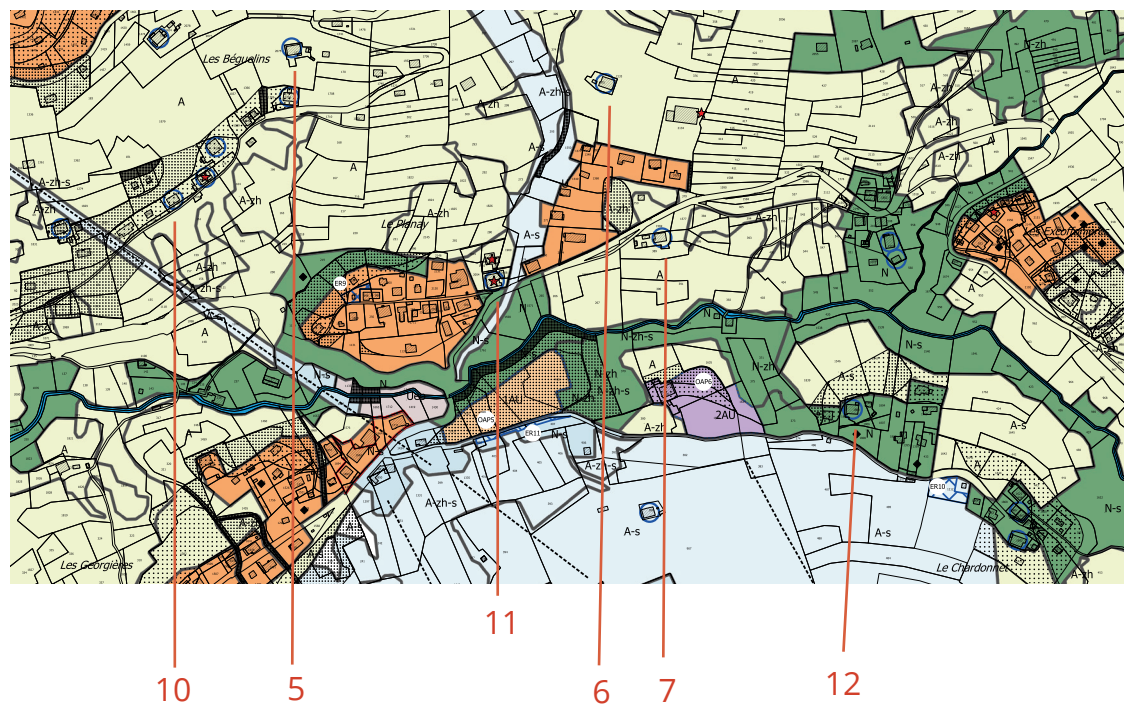
- Construction à caractère patrimonial.



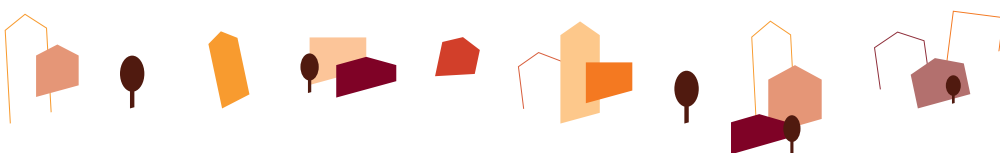


Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.

5



Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.



Bâtiment 2 - parcelle B110



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + grange + écurie (exploitation agricole terminée)

Accès :

- Route communale en bordure. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.

Bâtiment 3 - parcelle B105



Destination actuelle de la construction :

- Logement vacant + grange + écurie (exploitation agricole terminée)

Accès :

- Route communale en bordure. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

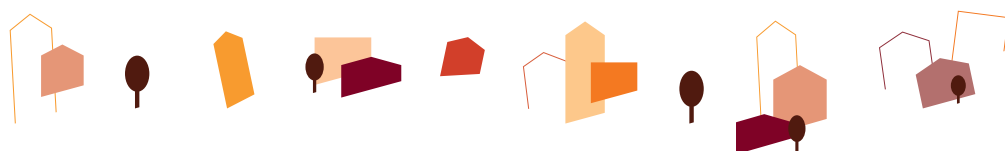
- Raccordée.

Assainissement :

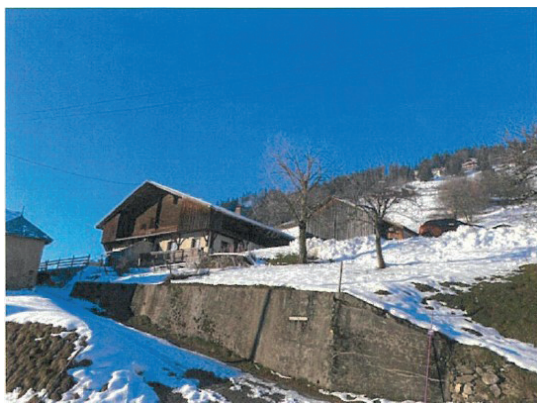
- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.



Bâtiment 4 - parcelle B81



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + grange + écurie (exploitation agricole encore en activité).

Accès :

- Route communale en bordure. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.

Bâtiment 5 parcelle B172



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + écurie désaffectée + grange (exploitation agricole sur un autre site)

Accès :

- Route communale en bordure. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

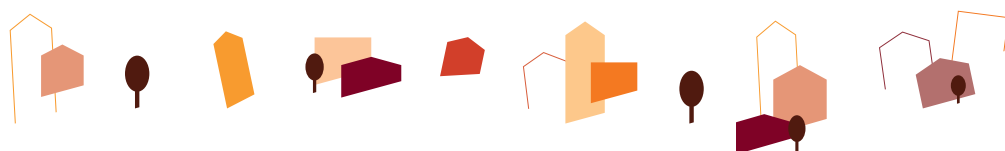
- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.



Bâtiment 6 - parcelle B375



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + volumes non aménagés.

Accès :

- Route communale en bordure puis impasse privée. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Source privée.

Assainissement :

- Individuel mais assainissement collectif à proximité.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.

Bâtiment 7 - parcelle B387



Destination actuelle de la construction :

- Habitation permanente + écurie désaffectée + grange (pas d'activité agricole).

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

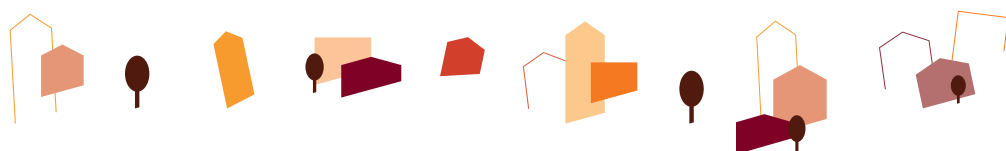
- Raccordée.

Assainissement :

- Assainissement collectif .

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.



Bâtiment 8 - parcelle B1858



Destination actuelle de la construction :

- Habitation secondaire + volumes non aménagés.

Accès :

- Route puis chemin communal. Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Source privée.

Assainissement :

- Individuel.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.

Bâtiment 9 - parcelle C606



Destination actuelle de la construction :

- Centre de vacances fermé depuis 2020 .

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

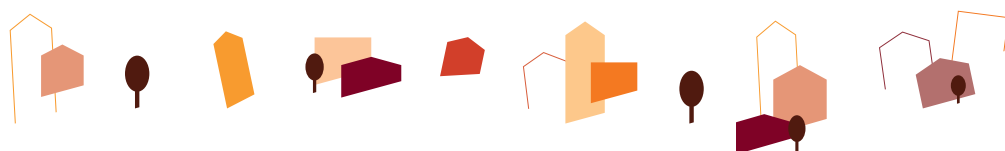
- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction contemporaine sans caractère patrimonial.



Bâtiment 10 parcelle B2167



Destination actuelle de la construction :

- Garages avec précédemment une activité artisanale.

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction contemporaine sans caractère patrimonial.

Bâtiment 11 parcelle B277



Destination actuelle de la construction :

- 2 habitations principales + chambres du personnel + restaurant + écurie + grange (exploitation agricole en activité).

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

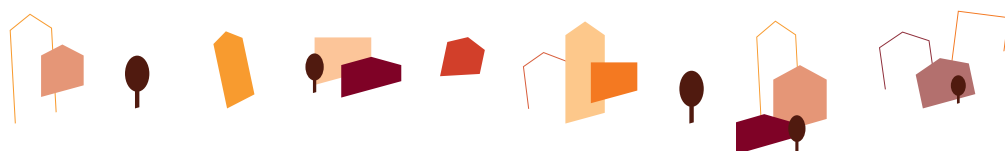
- Raccordée.

Assainissement :

- Collectif.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.



Bâtiment 12 - parcelle C1800



Destination actuelle de la construction :

- 1 habitation principale + 1 gîte + volumes non aménagés.

Accès :

- Route communale en bordure . Accès déneigé l'hiver.

Desserte en eau potable :

- Raccordée.

Assainissement :

- Individuel.

Architecture / patrimoine :

- Construction à caractère patrimonial.

Bâtiment 13 - parcelle C183



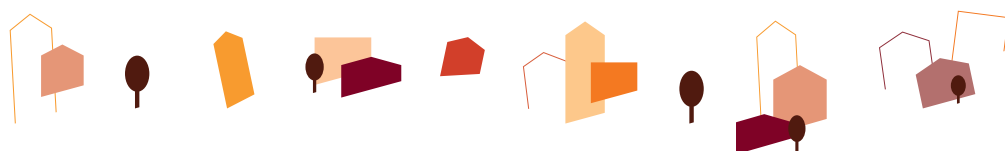
Bâtiment dont le changement de destination n'est plus autorisé : repérage graphique supprimé.

Le bâtiment n'existe plus.
Il ne reste que des ruines.

Bâtiment 14 parcelle B815



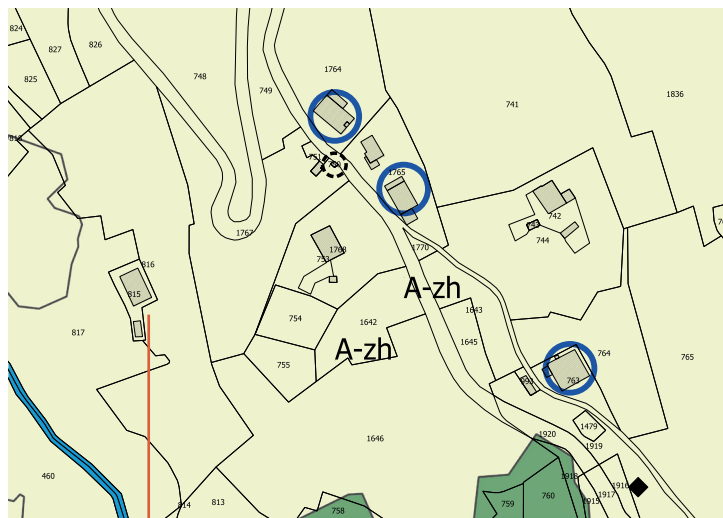
Bâtiment dont le changement de destination n'est plus autorisé : repérage graphique supprimé.





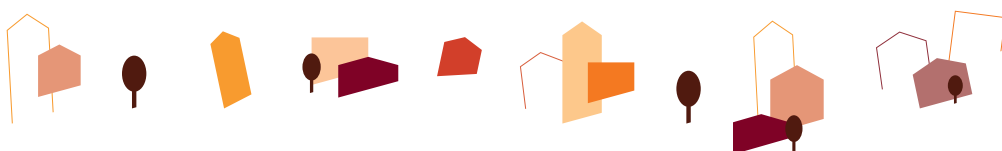
8

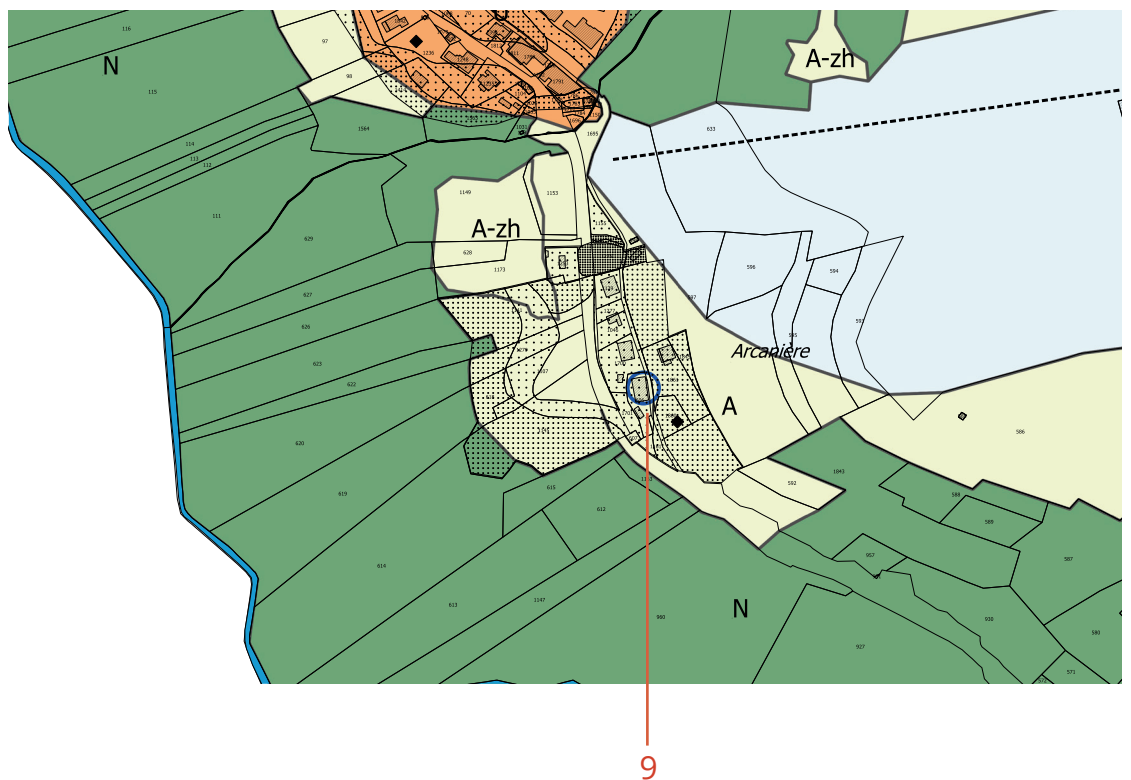
Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.



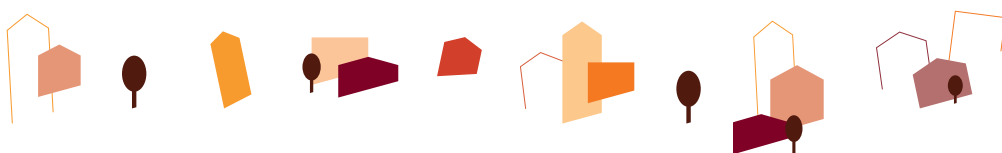
14

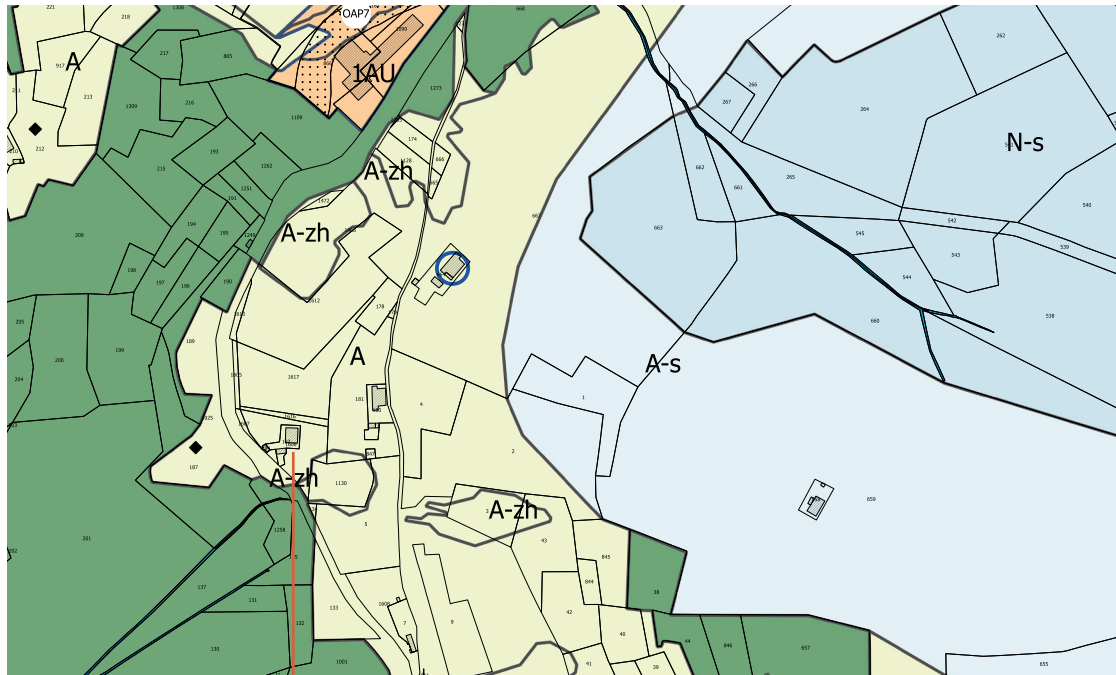
Localisation du bâtiments qui a été retiré de l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé car il est en très mauvais état.





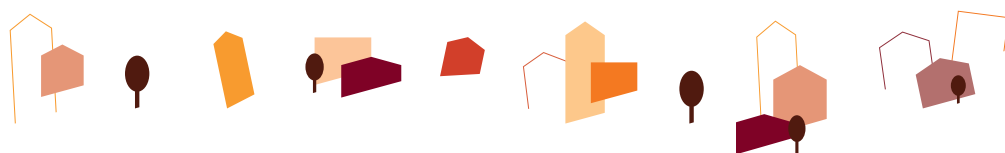
Localisation du bâtiment qui a été ajouté à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.





13

Localisation du bâtiment qui a été retiré de l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé car il n'existe plus.





4 - Faire évoluer le règlement écrit sur certains points pour apporter des précisions et améliorer son interprétation

Légende :

Texte en rouge barré : texte supprimé

Texte en vert : texte ajouté

Les nouvelles normes environnementales imposent l'isolation des bâtiments aussi bien contre le froid que contre la chaleur.

Afin de permettre aux bâtiments existants de pouvoir être isolés par l'extérieur, il convient d'autoriser les travaux qui ne respecteraient pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

RÈGLEMENT INITIAL

U 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

U 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs, les terrasses surélevées ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

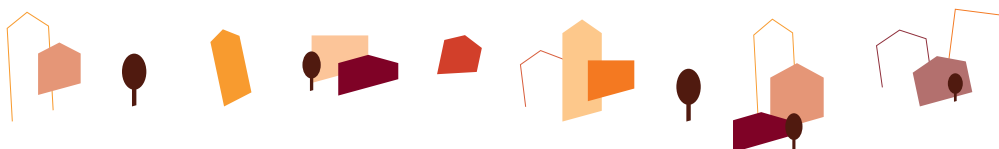
L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

U 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les débords de toiture, balcons, escaliers extérieurs, les terrasses surélevées ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul dans la limite de 1,5 m de profondeur.



La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Les garages et leurs accès peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sans que la partie non enterrée ne dépasse 1 mètre de hauteur par rapport au sol avant travaux.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 3 mètres.

L'implantation simultanée de part et d'autre d'une limite séparative est autorisée.

L'implantation des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

Les garages et leurs accès peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sans que la partie non enterrée ne dépasse 1 mètre de hauteur par rapport au sol avant travaux.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

U 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Toutefois, dans les secteurs destinés au développement touristique (secteurs OAP1, OAP2 et OAP3), la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

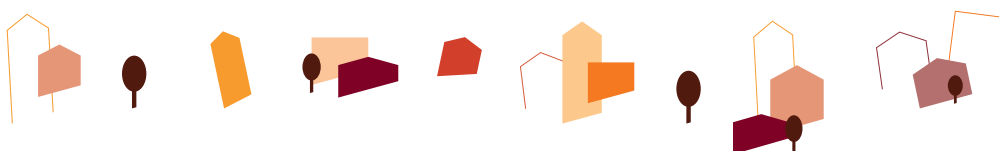
U 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Toutefois, dans les secteurs destinés au développement touristique (secteurs OAP1, OAP2 et OAP3), la hauteur ne doit pas excéder 14 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.



RÈGLEMENT INITIAL

A 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

A 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

A 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

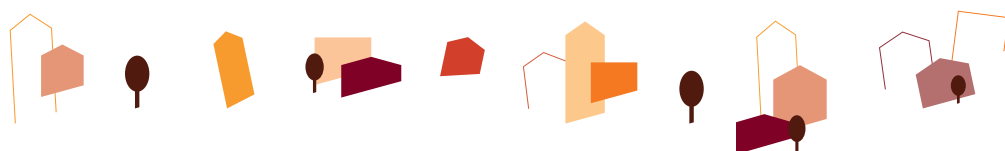
A 2.2 - Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Le retrait est calculé à partir du point du bâtiment le plus rapproché de la limite séparative.

La règle précédemment définie ne s'applique pas pour l'extension d'un volume existant qui ne respecterait pas le recul de 5 mètres.

L'implantation des installations ou constructions liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.



A 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 m.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des restaurants d'altitude autorisés dans le secteur indexé «ra» ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

A 2.3 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 m.

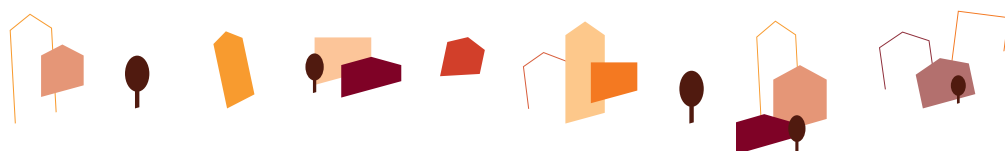
La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des restaurants d'altitude autorisés dans le secteur indexé «ra» ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.



La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La mise en œuvre d'une isolation en surélévation sur la toiture d'une construction existante est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.

RÈGLEMENT INITIAL

U 2.6 - 1AU6 - A 2.5 - N2.5 - Caractéristiques architecturales

Les façades :

Pour éviter la monotonie des façades, des ruptures volumétriques seront intégrées à leur conception. Ainsi une façade ne pourra pas avoir une longueur supérieure à 12 m sans décroché d'une profondeur de 1.5 m minimum.

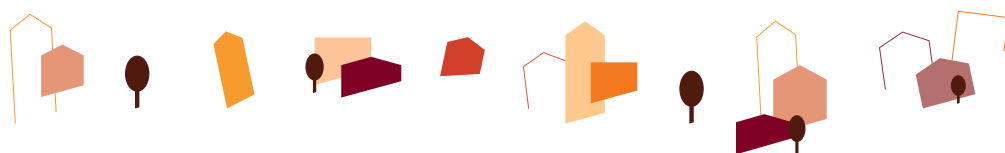
A l'usage, ce paragraphe est souvent bloquant dans la réalisation des projets. Il est supprimé.

RÈGLEMENT MODIFIÉ

U 2.6 - 1AU6 - A 2.5 - N2.5 - Caractéristiques architecturales

Les façades :

~~Pour éviter la monotonie des façades, des ruptures volumétriques seront intégrées à leur conception. Ainsi une façade ne pourra pas avoir une longueur supérieure à 12 m sans décroché d'une profondeur de 1.5 m minimum.~~



A 2.9 - N 2.9 - Caractéristiques paysagères

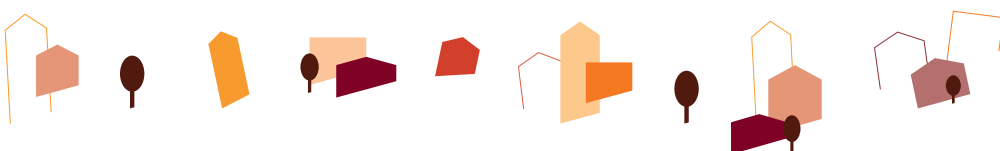
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. La réalisation d'un tel ouvrage est subordonnée à une déclaration préalable si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Autour des habitations exclusivement :

- Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux.
- Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité le long des voies et des carrefours. Elles ne devront pas gêner le déneigement (ou être prévues démontables en cas de neige).
- Afin de permettre le stockage de la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation doit être prévue.
- Les murettes nécessaires à la réalisation des accès pour les garages sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

Le règlement en vigueur ne prévoit pas de dispositions réglementaires pour les clôtures en zones A et N.

Dans un souci de préservation de la qualité des paysages dans les zones A et N, la modification de droit commun n°1 introduit des règles pour les clôtures.





Vincent Biays

**217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51**

**Siret 335 214 698 0007B
APE 742A**