

commune déléguée de BELLENTRE PLAN LOCAL D'URBANISME

1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par délibération
en date du : 02 décembre 2013

Modification simplifiée n°1
approuvée par délibération
en date du 04 septembre 2017

Révision allégée n°1
approuvée par délibération
en date du 01 septembre 2020

Vincent BIAYS - urbaniste
101, rue d'Angleterre - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51





SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| 1^{ÈRE} PARTIE - CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE | page 2 |
| 2^{ÈRE} PARTIE - CADRE RÉGLEMENTAIRE | page 2 |
| 3^{ÈRE} PARTIE - ÉVOLUTION DU ZONAGE | page 4 |
| 4^{ÈME} PARTIE - ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT | page 7 |
| 5^{ÈME} PARTIE - ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT | page 9 |
| 6^{ÈME} PARTIE - COMPTE-RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT DU PROJET ARRÊTÉ AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES | page 12 |



1

CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Historique du PLU en vigueur

La commune déléguée de Belleentre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 décembre 2013.

Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 04 septembre 2017.

Objet de la révision allégée

Le PLU nécessite une évolution pour :

- L'extension d'une zone urbaine pour permettre la réalisation d'annexes à une construction existante.
- La mise en compatibilité des zones agricoles «strictes» du PLU avec les espaces agricoles à enjeux du SCOT.
- Permettre l'urbanisation de la zone AUa de Montchavin.
- Ajuster différentes dispositions du règlement écrit pour s'adapter à la réalité de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2

CADRE RÉGLEMENTAIRE

CHOIX DE LA PROCÉDURE

Dans la mesure où on réduit une zone agricole, c'est la procédure de révision dite «allégée» qui s'applique.

Article L153-31 du C.U :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



Article L153-34 du C.U :

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.



3

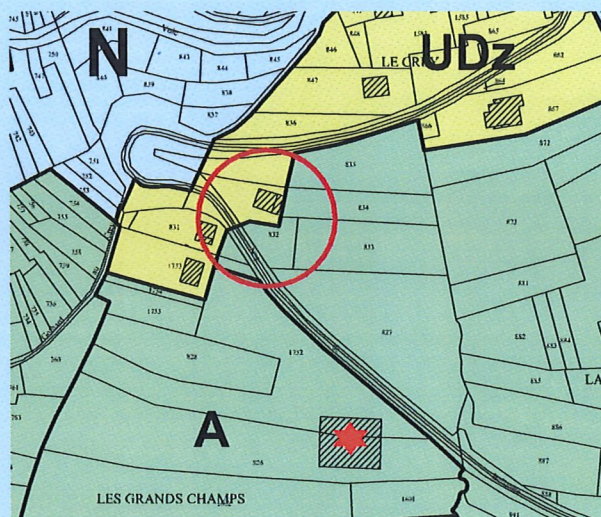
EVOLUTION DU ZONAGE

1.1 Secteur le CREY

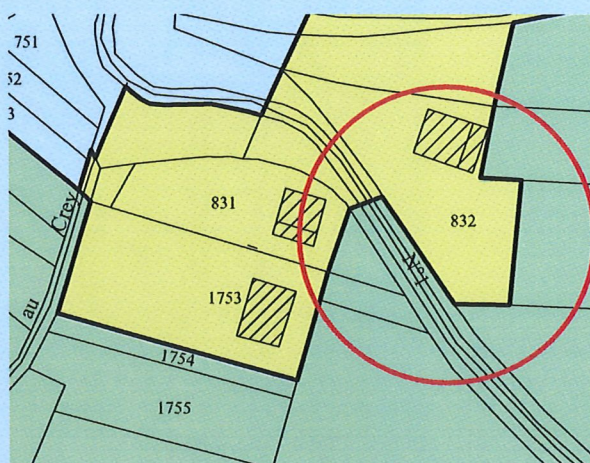
Lors de l'élaboration du PLU, le trait de zonage a été délimité au plus près de l'habitation implantée sur la parcelle 832. Le classement en zone agricole de la partie sud de la parcelle bloque toute possibilité de réaliser des annexes à l'habitation. Pour permettre la réalisation d'annexes (garage, abri de jardin ...), il est nécessaire de classer la totalité de la parcelle en zone U.

La parcelle 832 n'a aucun usage agricole. Il s'agit de l'espace extérieur de l'habitation.

La parcelle étant située à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole implantée au sud, une dérogation au titre de l'article L111-3 du code rural, sera nécessaire pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.



Extrait du PLU en vigueur : secteur «le Crey»



Zonage révisé : classement de l'intégralité de la parcelle 832 en zone U

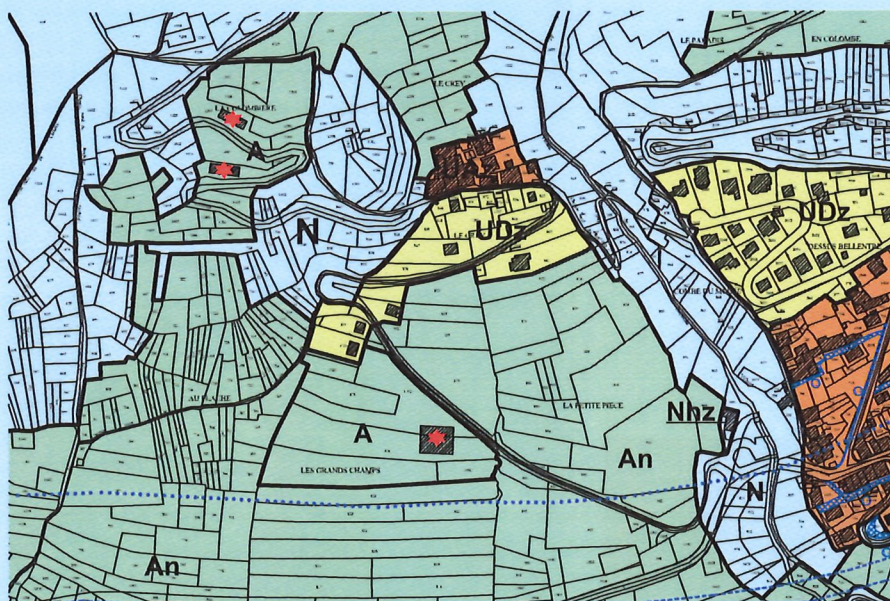


1.2 Mise en compatibilité des zones agricoles du PLU avec les zones agricoles stratégiques du SCOT

Le SCOT approuvé en 2017 a identifié des espaces agricoles stratégiques à protéger. L'objectif est d'éviter toute urbanisation dans ces secteurs.

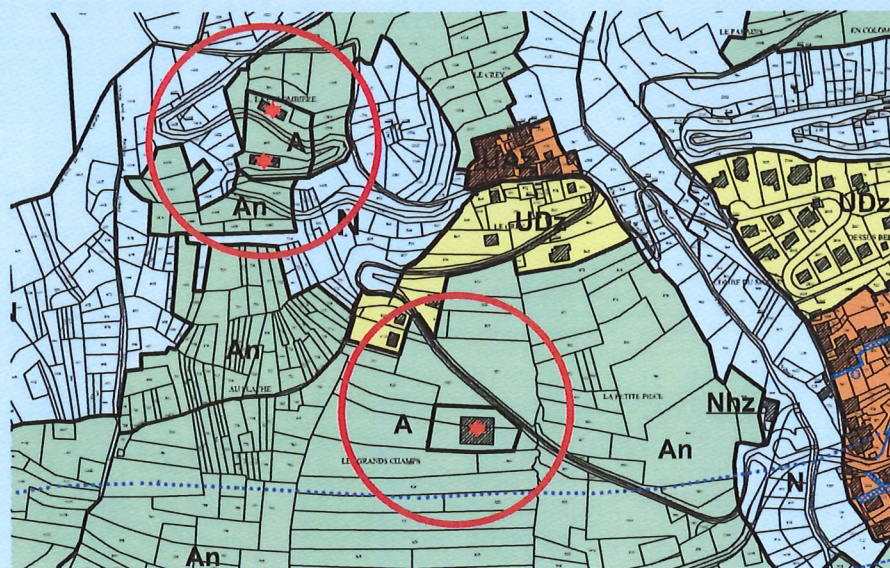
Le PLU de la commune déléguée de Bellentre respecte globalement la protection de ces espaces. Toutefois, quelques secteurs classés en zone A dans le PLU doivent être déclassés en zone An (zone agricole dite «stricte») c'est à dire que les constructions agricoles y sont interdites) pour être compatible avec le SCOT.

Extrait de la cartographie du SCOT



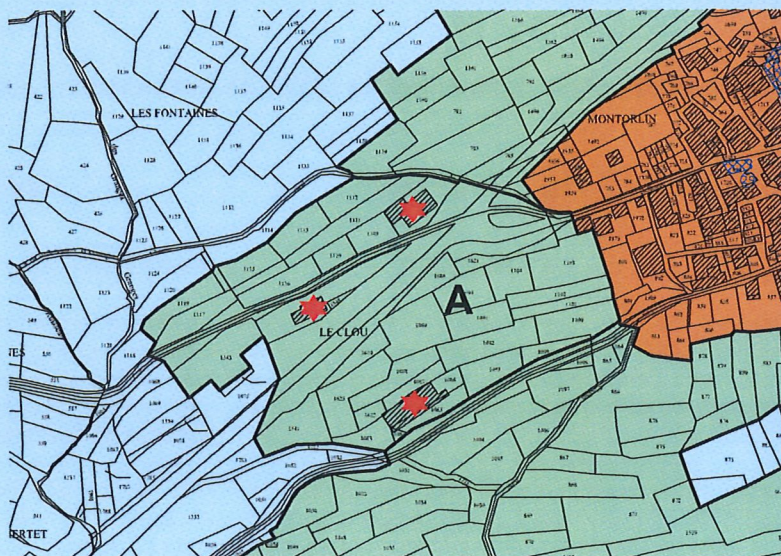
Extrait du PLU en vigueur : secteur Bellentre/le Crey

- ESPACES à PROTÉGER**
- Alpage
 - Site naturel emblématique
 - Espace paysager
 - Espace agricole stratégique
 - Espace agricole important



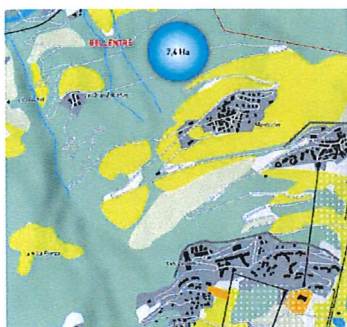
Zonage Agricole modifié : secteur Bellentre/le Crey



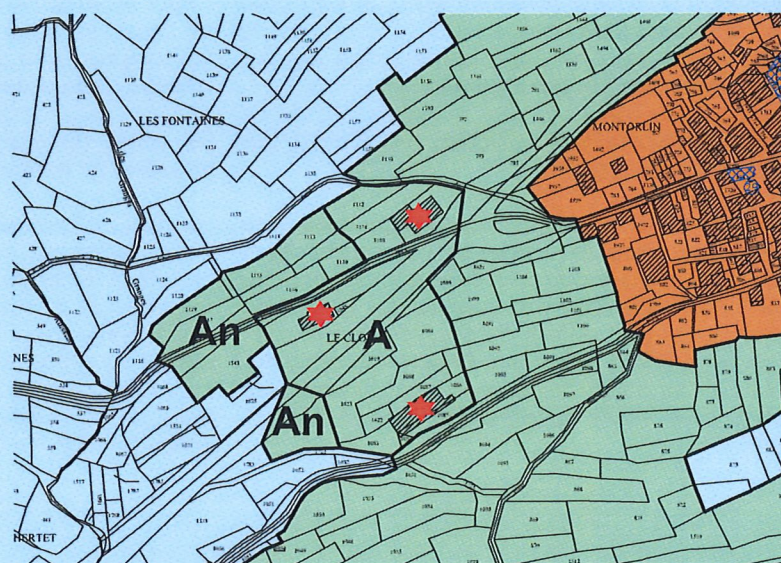


Extrait du PLU en vigueur : secteur Montorlin

Extrait de la cartographie du SCOT



- ESPACES à PROTÉGER**
- Alpage
 - Espace agricole stratégique
 - Espace agricole important
 - Site naturel emblématique
 - Espace paysager



4

EVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Objectif de la modification : harmoniser les règles de stationnement entre les zones Ua, Ud et Aua

Règlement PLU en vigueur**ARTICLE UD - Udc - Aua 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- Pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à 50 m² de surface plancher. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place «visiteurs» pour 5 logements.

- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.

Règlement PLU révisé**ARTICLE UD - Udc - AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, **facilement accessible**. Chaque place devra être enrobée et présenter les équipements de sécurité nécessaires (glissières ...).

- Pour les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'hôtel, de restaurant : il sera exigé une place pour chaque tranche de construction inférieure ou égale à **70 m² de surface plancher ou 1 place par unité d'habitation**. Pour les immeubles collectifs, il sera également exigé 1 place «visiteurs» pour 5 logements.

- Pour les logements locatifs construits avec un prêt aidé de l'Etat : en application de l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les zones de manœuvre des véhicules ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée. Il peut également acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin ou dans une concession de parking public.



Objectif de la modification : adapter les règles de hauteur et d'implantation des constructions collectives au projet d'aménagement validé par la commune sur la zone Aua de Montchavin

Règlement PLU en vigueur

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

La façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de recul comprise entre 0m et 5m par rapport à l'alignement.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- la construction s'adosse à une construction existante, elle-même déjà implantée sur la limite séparative
- pour l'extension d'une construction déjà implantée sur la limite séparative

Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, elle devra respecter un recul minimum de 1m.

Application de la règle : la distance de recul est calculée par rapport à la façade du bâtiment. Les saillies en façade ou en toiture et les balcons de moins de 1 mètre d'emprise, ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette distance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

Règlement PLU révisé

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite de l'emprise de la voie publique.

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes départementales seront, conformément à l'article 55 du règlement des voiries départementales :

- 20 mètres si la pente du terrain est inférieure à 20 % et de 14 mètres si la pente est supérieure à 20% le long des RD 225 et RD 220,
- 14 mètres si la pente est inférieure à 20 % et de 10 mètres si la pente est supérieure à 20 % le long de la RD 86 B.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées jusqu'à la limite séparative.



ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles sont autorisées

Le logement de fonction de l'exploitant est autorisé à condition qu'il corresponde à 20% maximum de la surface d'exploitation sans dépasser 100 m².

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée à la verticale du point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10m.

La hauteur des bâtiments à destination de logements collectifs ne peut excéder 14m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m. Pour les annexes à destination de stationnement, la hauteur est calculée au droit de l'accès.

Surplomb des emprises départementales : les éléments de construction en surplomb des emprises départementales devront observer une hauteur supérieure ou égale à 4,50 mètres afin de ne pas compromettre la sécurité et l'entretien de la voie publique.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt général.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

En secteur A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées.

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles sont autorisées

Les logements de fonction liés à l'exercice d'une activité agricole sont interdits. Toutefois un local de gardiennage d'une surface de plancher inférieur à 40 m² peut être autorisé à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation.



Objectif de la modification : mettre en cohérence le règlement des secteurs destinés aux restaurants d'altitude avec le règlement à même vocation du PLU en cours de révision de la commune déléguée de Macôf.

Règlement PLU en vigueur

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

En secteur Nr :

Seuls les restaurants d'altitude sont autorisés. Limitations des autorisations d'extensions aux seules mises aux normes nécessaires.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment en présence d'une source privée, le pétitionnaire devra demander une autorisation à l'Agence Régionale de Santé.

Règlement PLU révisé

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

En secteur Nr :

L'extension des restaurants d'altitude existants est autorisée une seule fois, dans la limite de 20 m² de surface de plancher.





5

EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'étude opérationnelle du secteur de l'OAP de Montchavin a permis d'affiner le programme de l'opération en fonction des capacités réelles du site et des équilibres financiers de l'opération. Dans cet optique le programme de construction passerait de 15/20 logements à 25/30 logements.

OAP du PLU en vigueur

OAP du PLU révisé

| BELLENTRE - Orientations d'aménagement et de programmation - 2013 | | |
|---|--|---|
| Commune de: BELLENTRE | Secteur «Montchavin» | Orientations d'aménagement et de programmation |
| FICHE DE SYNTHESE | | |
| OBJECTIFS D'AMENAGEMENT : Répondre au déficit en logements permanents et lits hôteliers • Vocation future : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location plus un équipement hôtelier. • Superficie de la zone : 11.000 m ² environ | PROGRAMME DE CONSTRUCTION : Réalisation 15/20 logements permanents dont un minimum de 20 % à vocation sociale (locatif et/ou accession sociale) et un équipement touristique comme par exemple hôtel d'une quarantaine de chambres. |  |
| LOCALISATION : • Description de la zone : site en pente faible sur la plateforme du camping. Talus au nord et au sud de la plateforme. • L'environnement bâti : secteurs limitrophes denses au sud (le village), présence du camping municipal au sud-est, secteurs non urbanisés au nord et à l'est. • L'organisation et la distribution de la zone: desserte assurée par la route du Replat. | MODE OPERATOIRE : • Contexte foncier : ensemble foncier public sauf une parcelle. • Intervention de la collectivité : réalisation d'une opération publique d'aménagement. • Mode de déblocage : opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AU. | |
| ENJEUX : • Paysagers : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine. Ambiance paysagère de qualité («in situ») (vues dégagées, position dominante). • Agricoles : sans usage agricole (emplacement actuel du camping). • Equipements existants : réseaux dans le site (EU, AEP), absence de réseau EP, route interne existante. | TRADUCTION DANS LE PLU : Zone AUa (secteur d'habitat permanent) et zone AU (secteur touristique). | |
|  | | |

PROGRAMME DE CONSTRUCTION :
 Réalisation **25/30** logements permanents dont un minimum de 20 % à vocation de **logements locatifs sociaux** et un équipement touristique comme par exemple hôtel d'une quarantaine de chambres.



6

COMPTE-RENDU DE L'EXAMEN CONJOINT DU PROJET ARRÊTÉ AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Vincent BIAYS
urbaniste
101, rue d'Angleterre
73000 Chambéry
06.80.01.82.51
vincent.biays@orange.fr
Siret : 335 214 698 00086 - NAF : 7111Z

MAIRIE DE LA PLAGNE TARENTEAISE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DE BELLENTRE

Objet : révision allégée n°1 du PLU de la commune déléguée de Belleentre - Réunion d'examen conjoint du projet arrêté avec les personnes publiques associées (PPA) - 30 janvier 2020.

Participants :

Roger POUSSIN adjoint commune déléguée de Belleentre
Roland RICHERMOZ adjoint commune déléguée de Belleentre
Claire MAUDUIT service urbanisme commune la Plagne Tarentaise
Thierry MARCHAND-MAILLET maire de Landry
Stéphanie DELFAU direction des territoires de la Savoie
Emilie BERGER chambre d'agriculture
Johanne VALLEE SCoT Tarentaise-Vanoise - APTV

Procès-verbal :

Évolution du zonage U au lieu-dit «le Crey» :

Pas d'observation.

Évolution du zonage A au lieu-dit «le Crey / les Grands Champs» :

La chambre d'agriculture demande d'agrandir la zone A vers l'ouest pour permettre la création d'un deuxième bâtiment (en projet).

La DDT appelle à la vigilance sur l'intégration paysagère du 2^e bâtiment qui sera implanté sur un secteur très visible depuis la RN90.

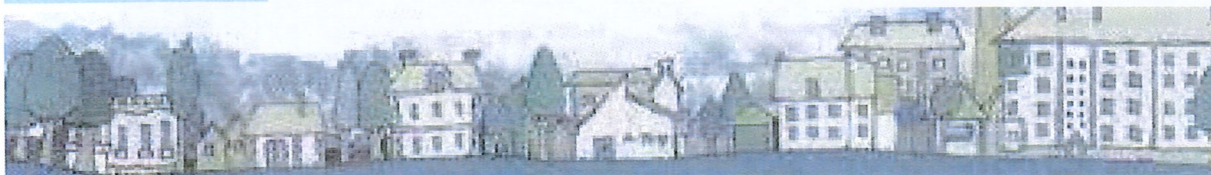
Le SCOT acte que le report de la zone agricole stratégique à l'échelle plus fine du PLU peut conduire à une certaine interprétation, par exemple l'exclusion des parcelles boisées ...

Le projet d'un futur bâtiment agricole est évoqué sur un autre secteur de la commune. Ce projet n'est pas encore bien défini (localisation, emprise, réalisation effective). La commune fera évoluer son PLU en temps utile.

Concernant le bâtiment agricole, le SCoT mentionne qu'il s'agit d'un secteur identifié «espace paysager», aussi une attention particulière sera apportée à l'intégration du bâti dans l'environnement»

Modification du règlement pour les stationnements :

Pas d'observation.



Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives et des règles de hauteur pour la zone AUa :

Les PPA sont favorables à l'assouplissement des règles qui permettent une meilleure optimisation du foncier et une augmentation de la densité.

Monsieur POUSSIN explique que la modification des prospects a pour but de faciliter la réalisation des parkings souterrains et permettre une meilleure adaptation des constructions à la pente. Il précise que l'augmentation de la hauteur n'aura pas vraiment d'impact en raison de la topographie du terrain qui va «absorber» la hauteur supplémentaire.

Modification de la règle relative au logement de fonction des agriculteurs dans la zone A :

Il s'agit d'une prescription du SCOT établie sur la doctrine de la chambre d'agriculture au moment de l'approbation du SCOT.

Les PPA valident cette modification qui s'inscrit dans les objectifs du SCoT.

Modification de la règle pour l'extension des restaurants d'altitude :

Pas d'observation.

Modification du programme de construction de l'OAP de Montchavin :

La DDT valide l'augmentation de la densité mais souhaite avoir quelques explications complémentaires sur les raisons de cette augmentation du nombre de logements.

La chambre d'agriculture est favorable à l'augmentation de la densité.

Les efforts pour participer à une gestion économe du foncier en densifiant les opérations et en apportant une offre qualitative pour les logements permanents répondent aux orientations du SCoT.

Monsieur POUSSIN explique qu'il s'agit notamment de compenser l'abandon d'environ 25 logements prévus dans l'OAP de Bonconseil en raison de conditions géologiques très défavorables. Il évoque la réalisation d'une opération immobilière innovante de type bail réel solidaire (BSR) sur une partie du programme.

Vincent BIAYS

