



# NOTRE-DAME-DE-BELLECOMBE

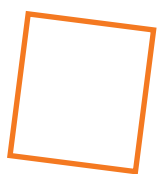
Modification de droit commun n° 1 du PLU

RÉVISION GÉNÉRALE  
Approuvé le 19 juillet 2021

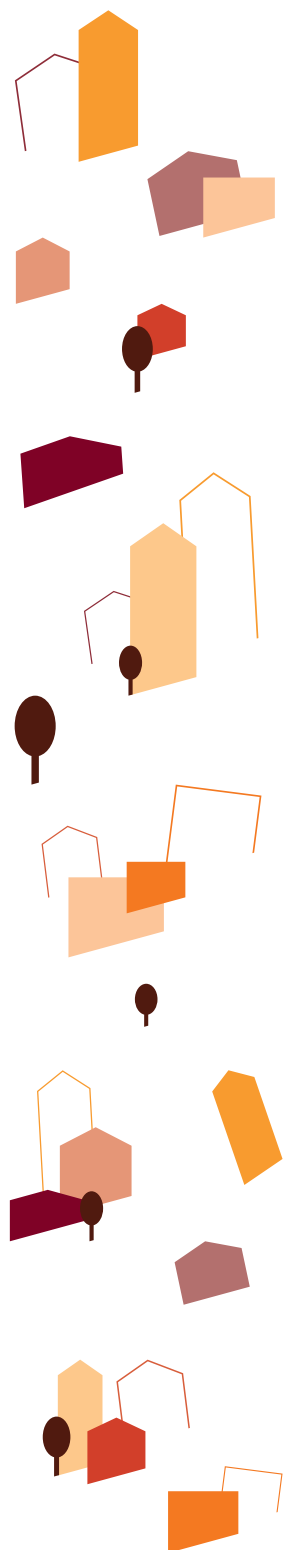
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
Approuvée le 23 mai 2022

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..... 5**

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

**4 - Étendre le périmètre de la zone NS  
(destinée à la pratique du ski) dans le  
secteur de Montron..... 9**

**5 - Faire évoluer le règlement écrit sur  
certains points pour apporter des précisions  
et améliorer son interprétation ..... 11**



# 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.
- // Etendre le périmètre de la zone Ns (destinée à la pratique du ski) dans le secteur de Montrond.
- // 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

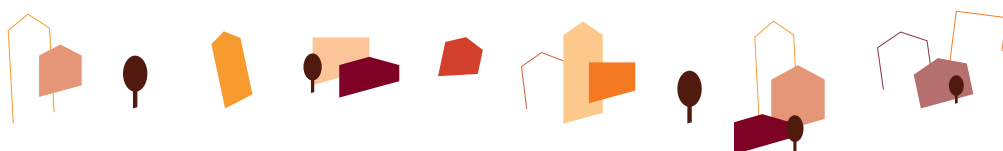
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- // 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.



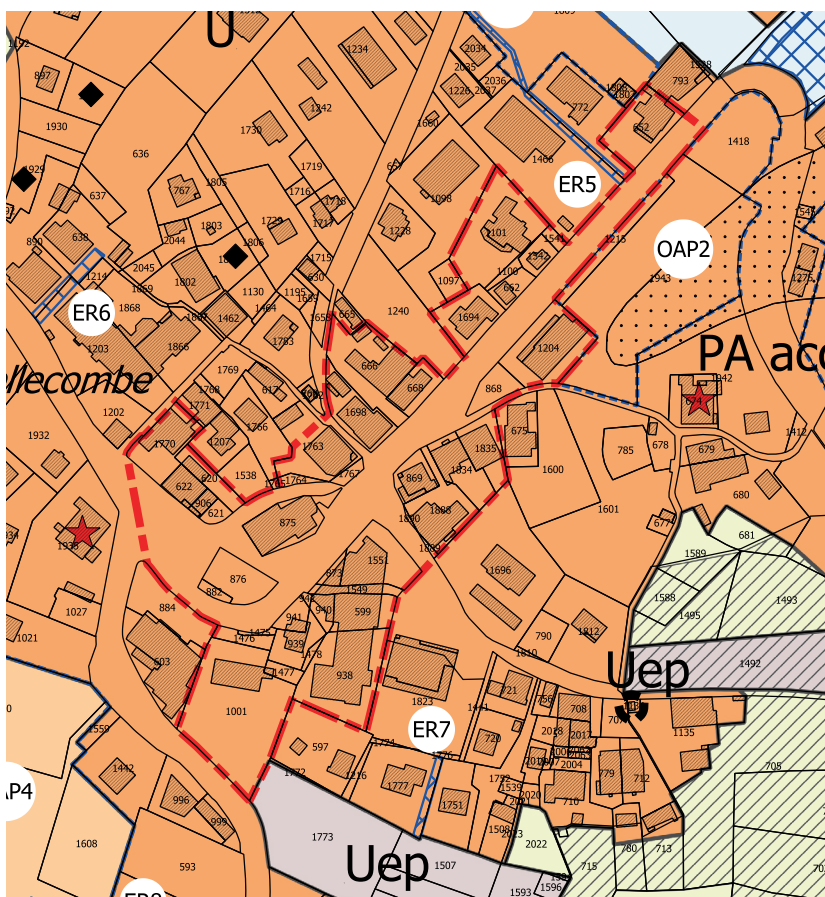


## 2 - Mettre à jour les documents graphiques pour intégrer le périmètre de préservation de la diversité commerciale

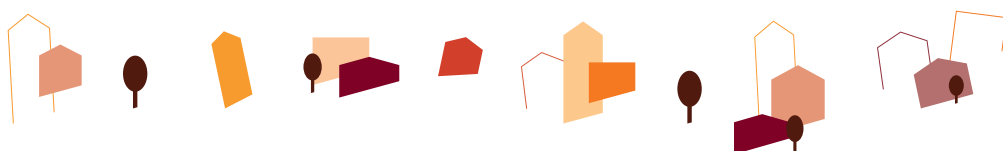
L'article « **U1.2 - Destinations et sous-destinations autorisées sous condition** » précise :

«- 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.»

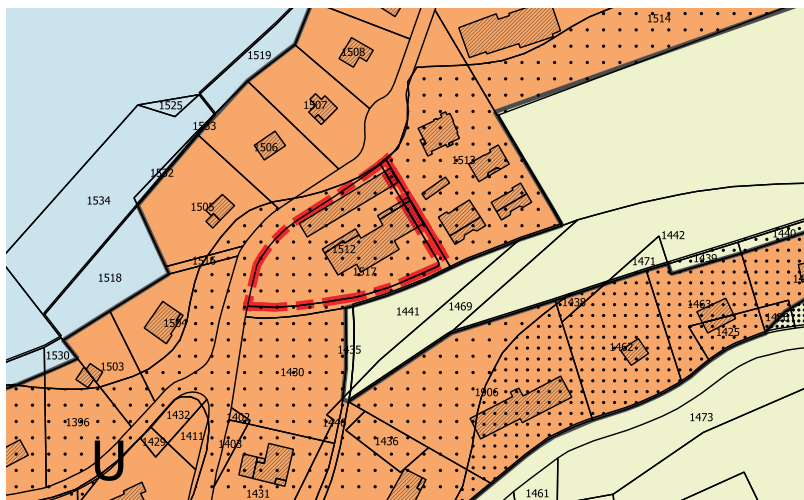
Il se trouve que, lors de l'élaboration du PLU, ce périmètre n'a pas été reporté sur les documents graphiques. La modification de droit commun n°1 répare cet oubli.



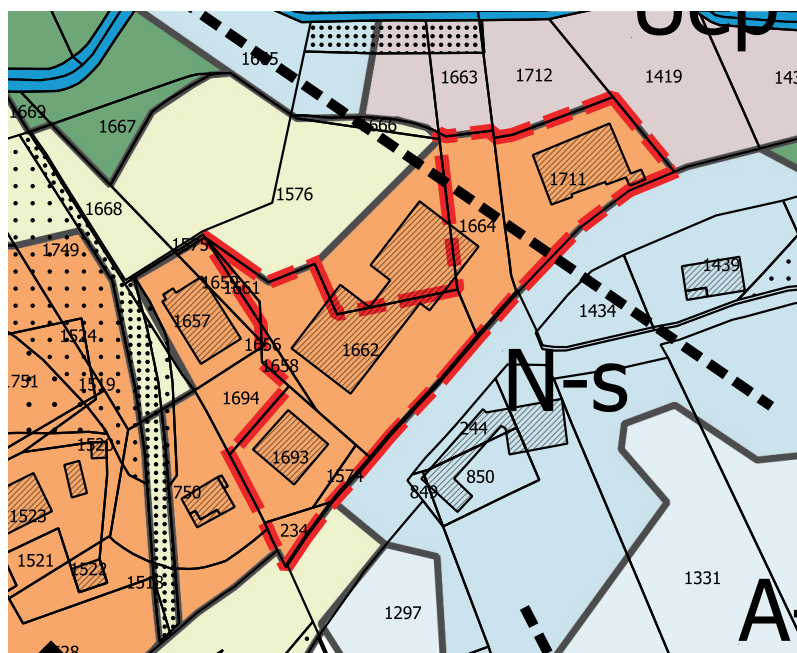
Plan du chef-lieu : la ligne en pointillés rouges matérialise le périmètre de préservation de la diversité commerciale.



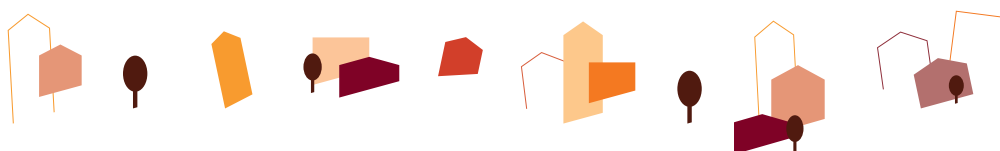




Plan du Lachat : la ligne en pointillés rouges matérialise le périmètre de préservation de la diversité commerciale.



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

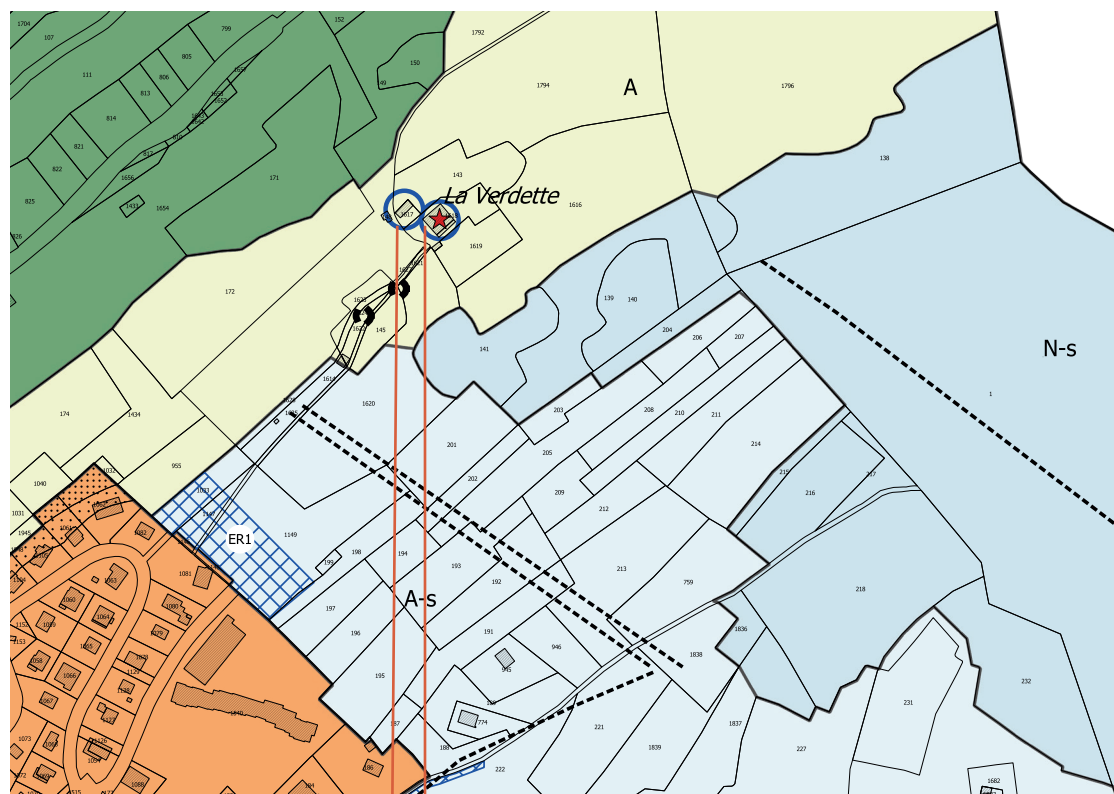




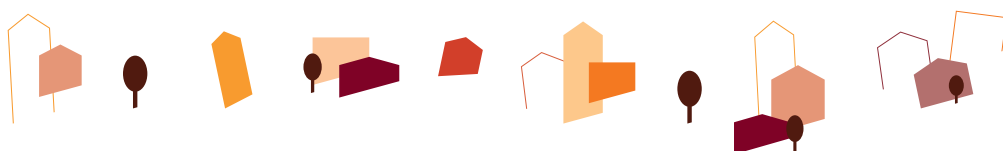
### 3 - Compléter la liste des bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels le changement de destination est autorisé

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

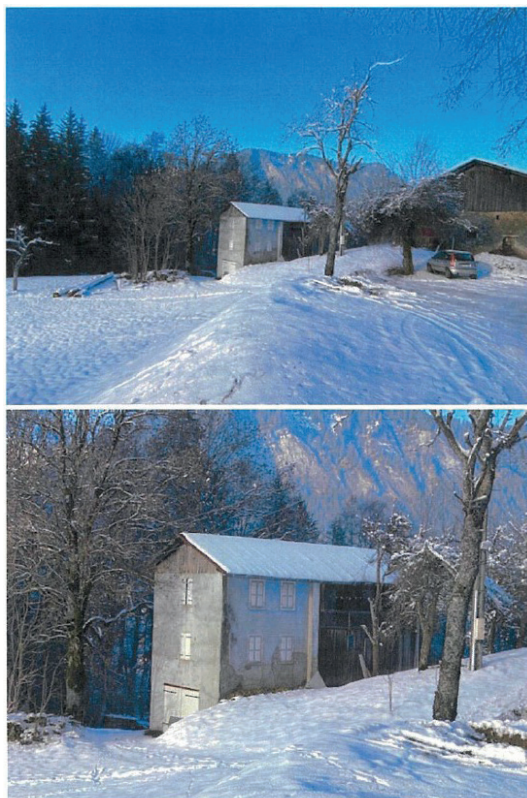
La modification de droit commun complète cette liste des bâtiments qui avait été oubliés.



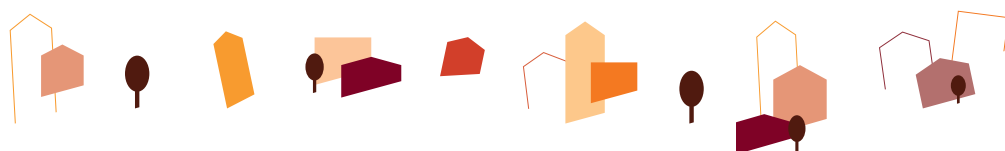
Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.

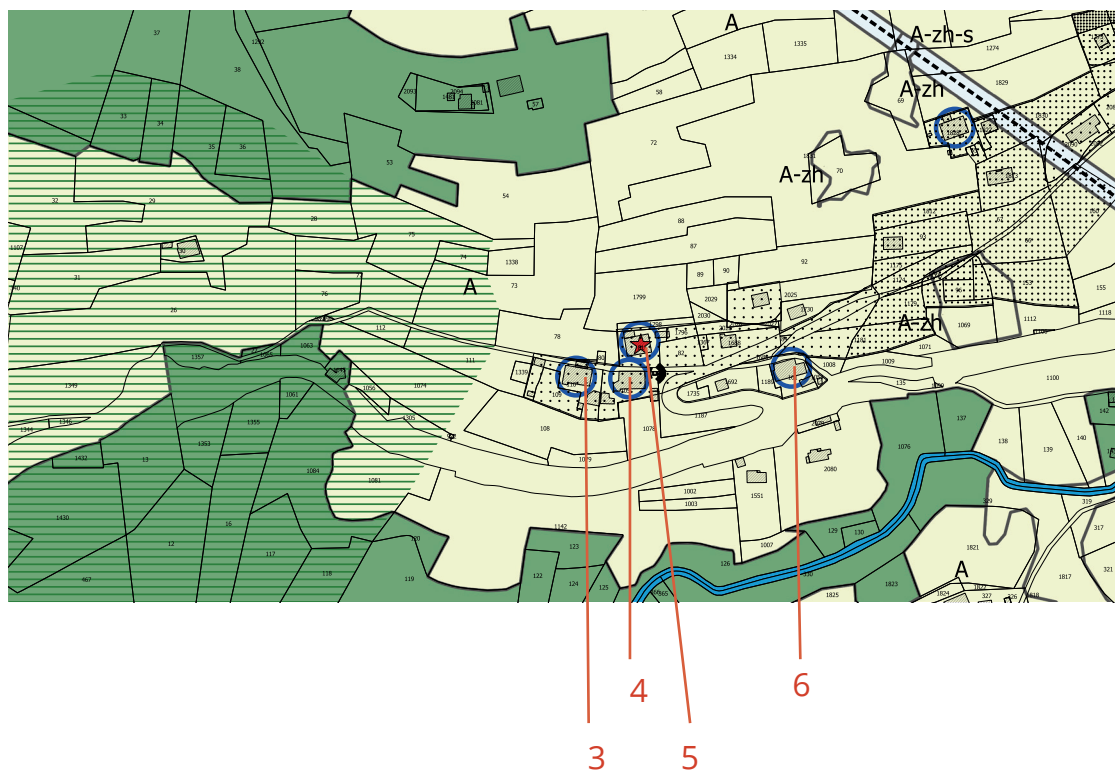


Bâtiment 1 - parcelle A1617

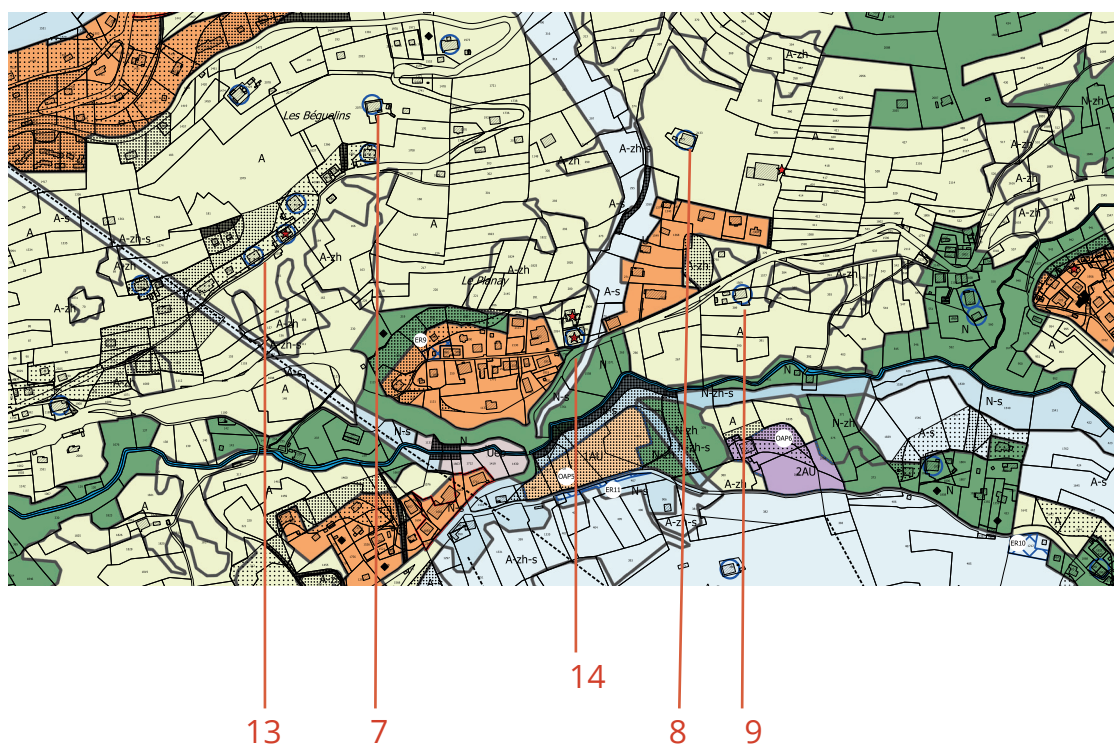


Bâtiment 2 - parcelle A1618

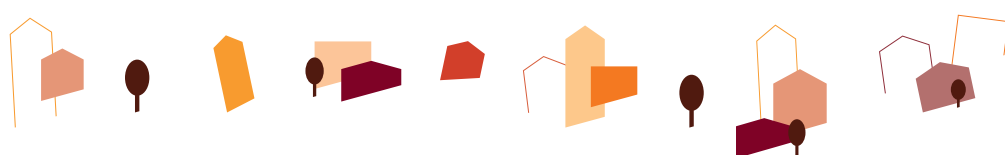




Localisation des bâtiments qui ont été ajoutés à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.



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





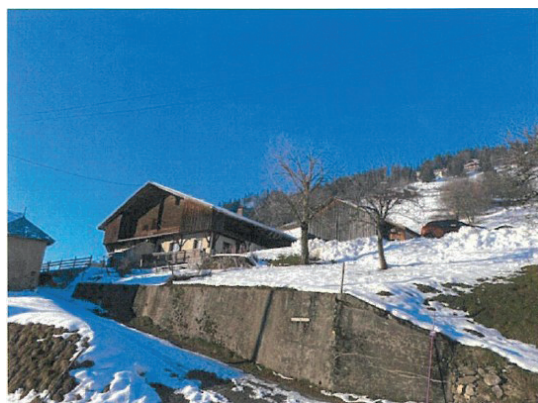
Bâtiment 3 - parcelle B110



Bâtiment 4 - parcelle B105



Bâtiment 5 - parcelle B81



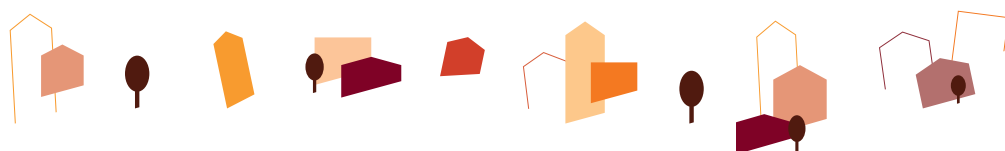
Bâtiment 6 - parcelle B101



Bâtiment 7 parcelle B172



Bâtiment 8 - parcelle B375





Bâtiment 9 - parcelle B387



Bâtiment 10 - parcelle B1858



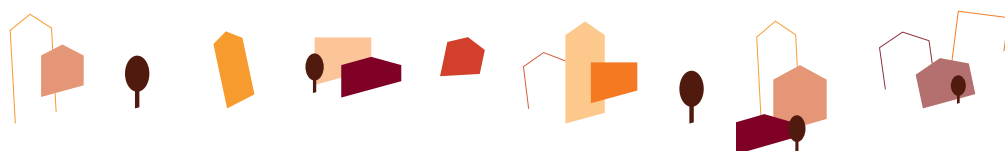
Bâtiment 11 - parcelle B742

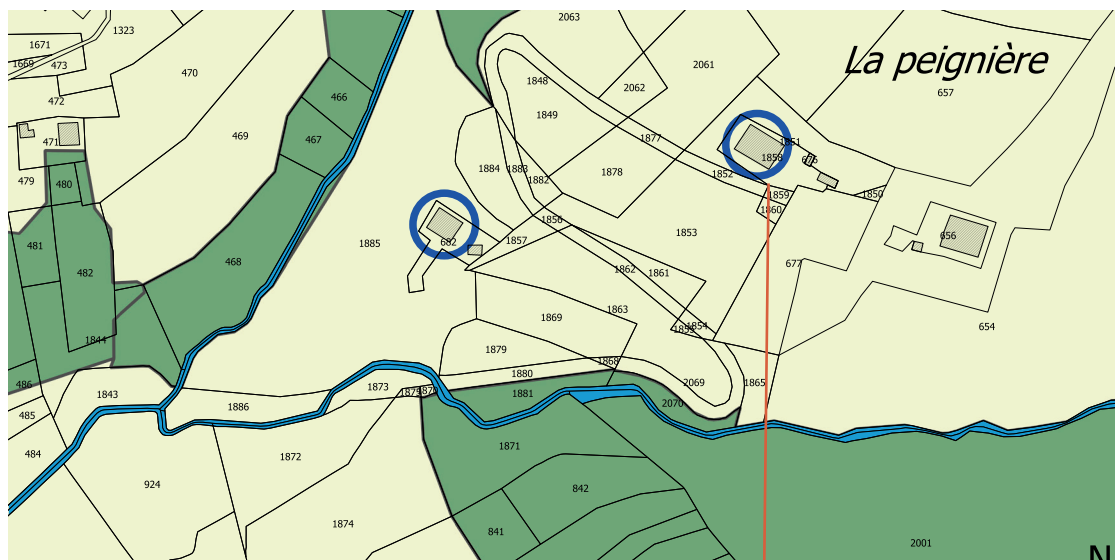


Bâtiment 13 parcelle B2167



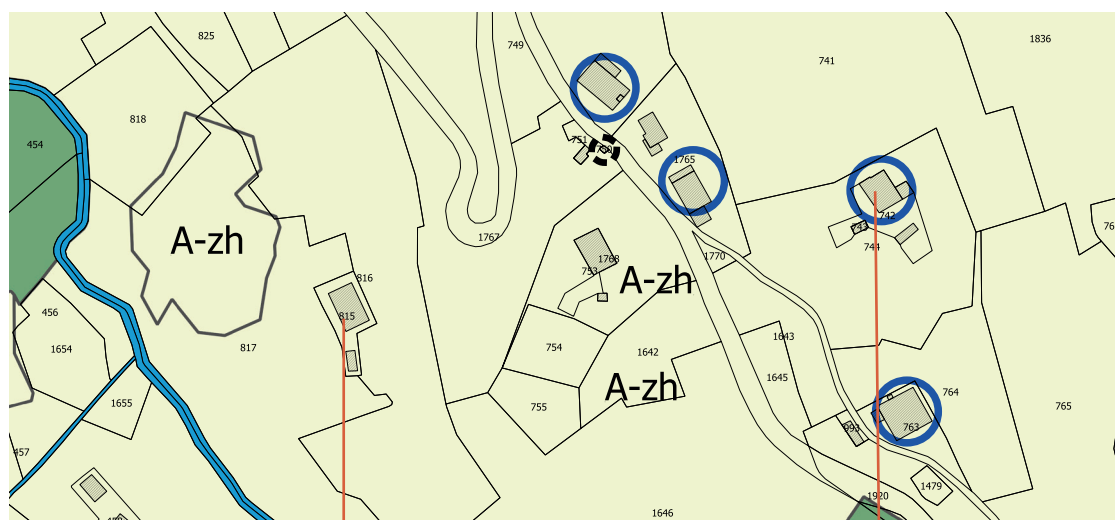
Bâtiment 14 parcelle B277





10

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

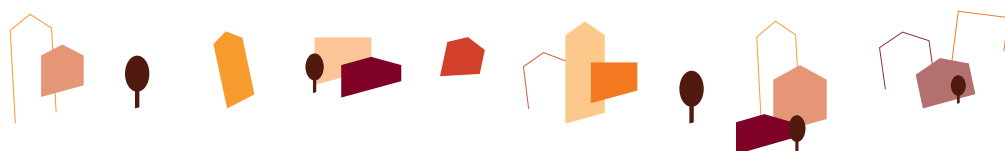


17

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.

11

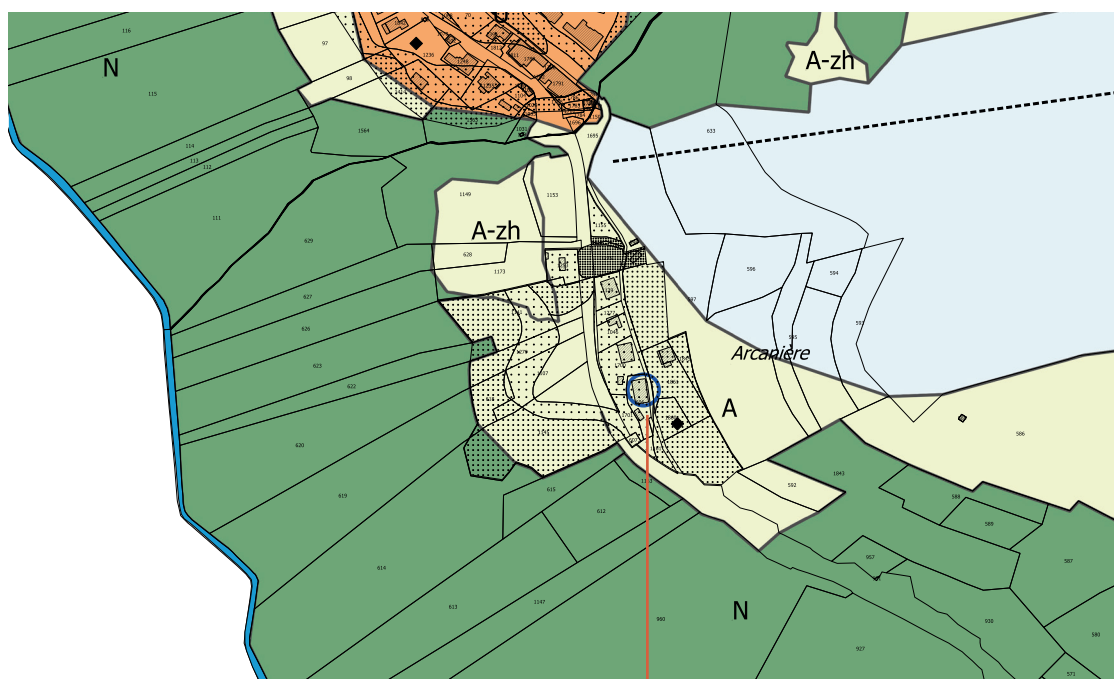
Localisation du bâtiment qui a été ajouté à l'inventaire des bâtiments dont le changement de destination est autorisé.



Bâtiment 17 parcelle B815

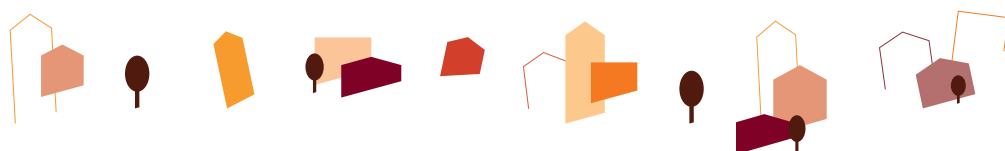


Bâtiment 12 - parcelle C606

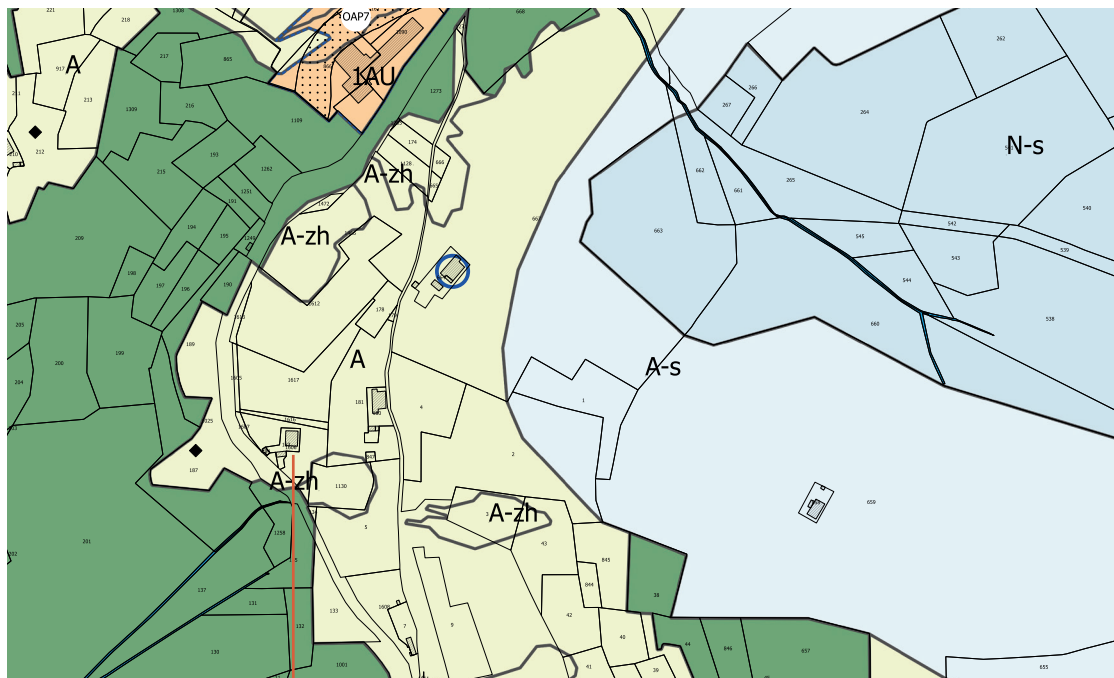


12

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







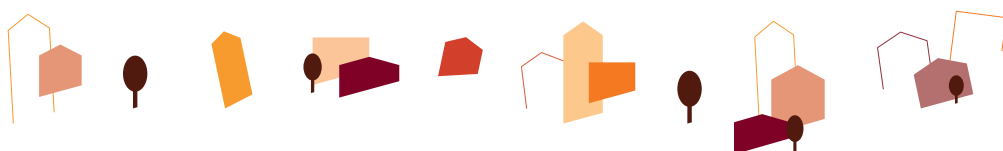
16

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

Bâtiment 16 - parcelle C183



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

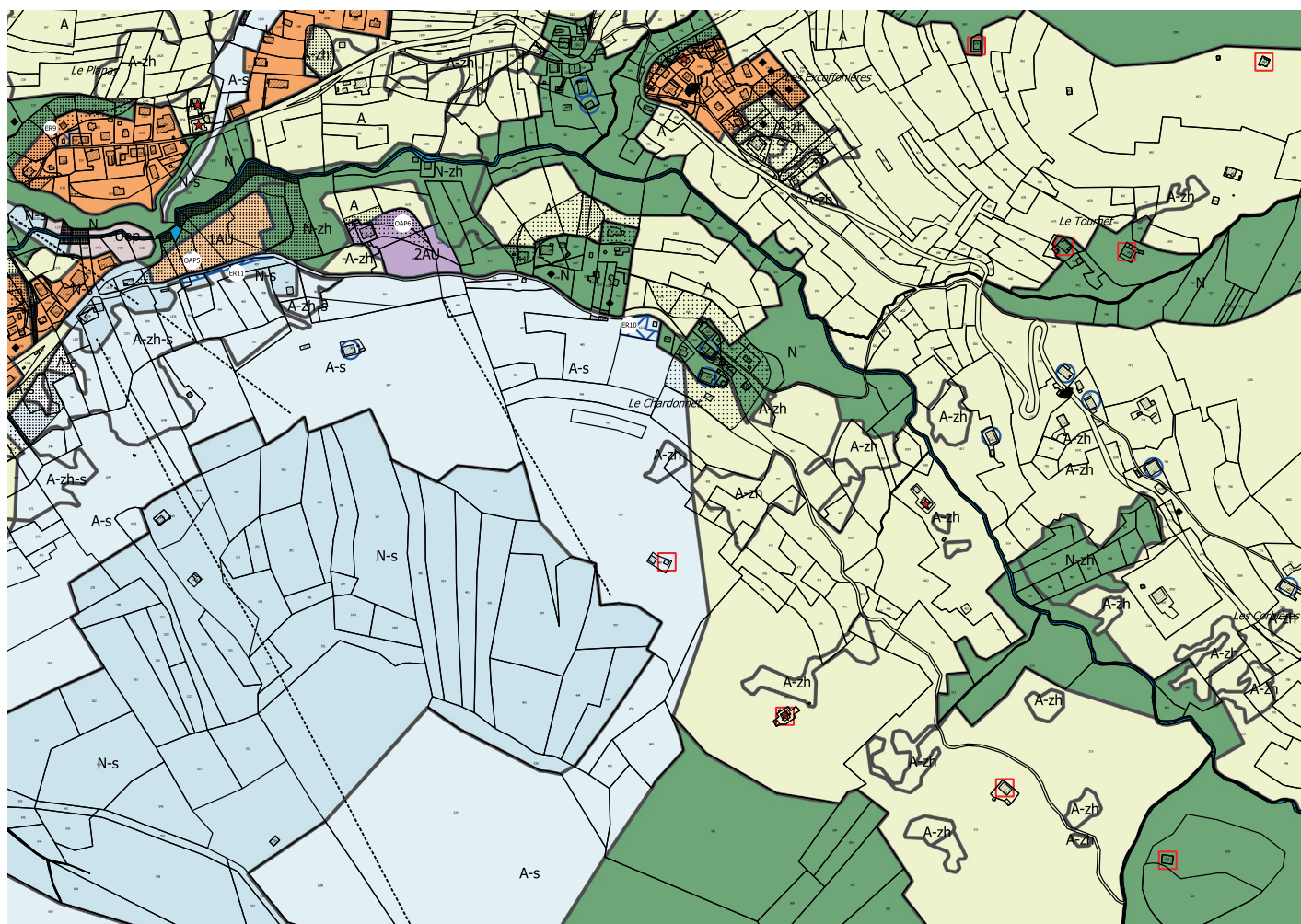




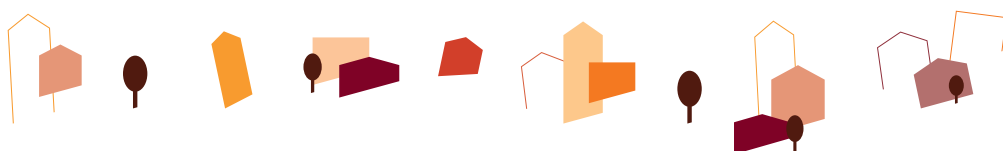
## 4 - Étendre le périmètre des zones A-s et N-s (destinée à la pratique du ski) dans le secteur de Montrond

Le périmètre des zones A-s et N-s (destinées à la pratique du ski) est rectifié pour le faire correspondre avec le domaine skiable (ski alpin et ski nordique) aujourd'hui aménagé et exploité.

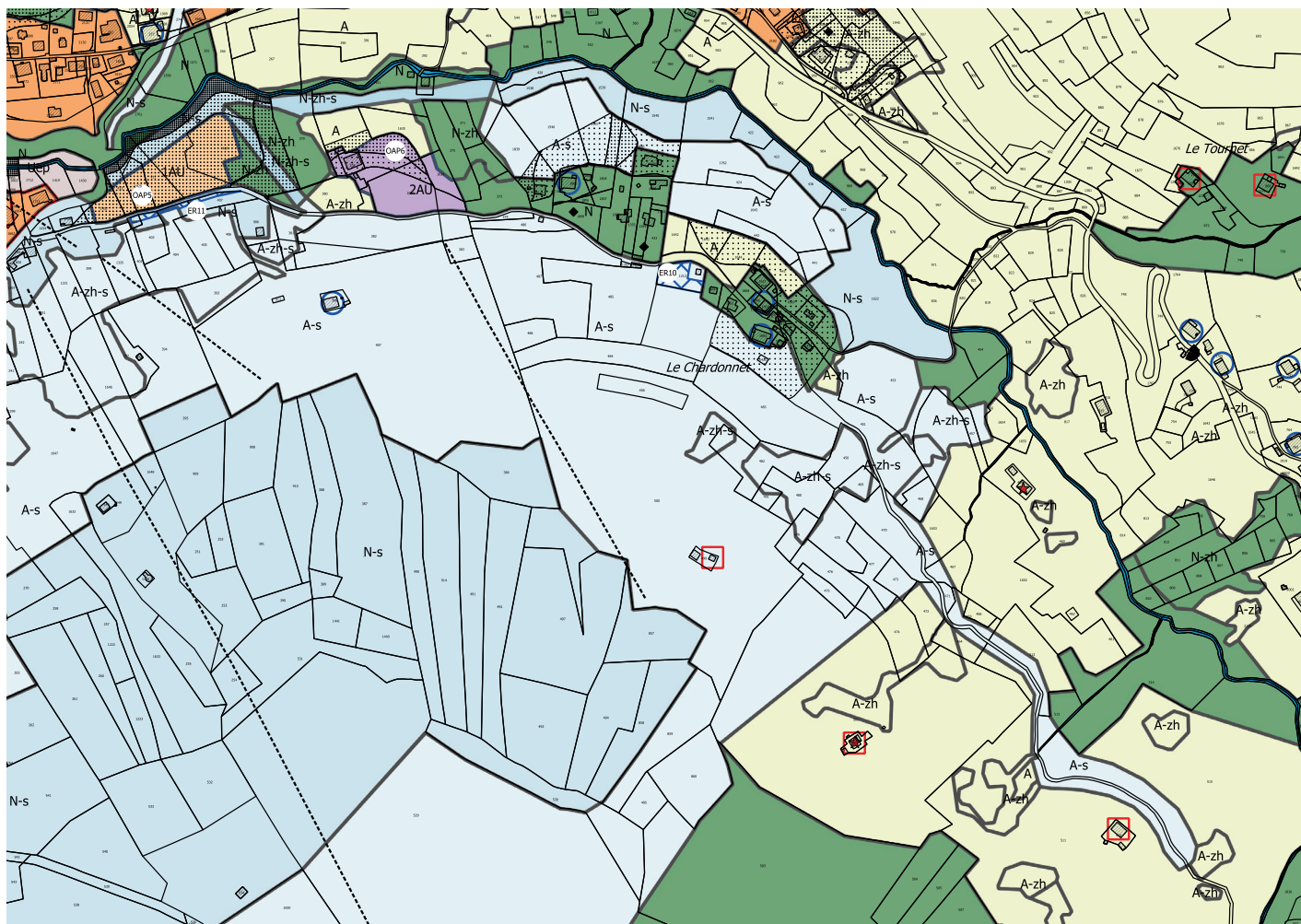
Il s'agit de corriger une erreur dans le report du périmètre du domaine skiable lors de l'élaboration du PLU.



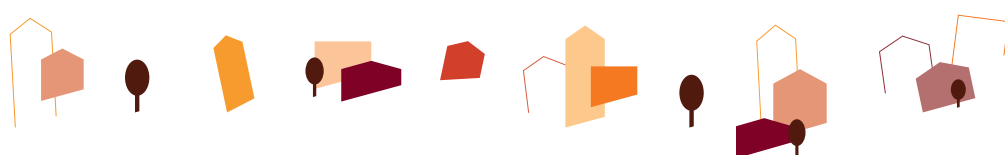
Zonage domaine skiable initial dans le secteur du Montrond et du Chardonnet







Zonage domaine skiable modifié dans le secteur du Montrond et du Chardonnet





## 5 - 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

#### 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.

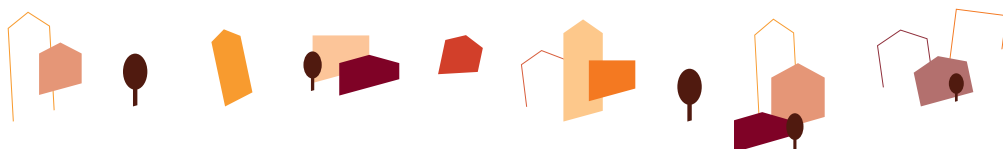
La mise en oeuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation énoncées au premier alinéa du présent article.

##### 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.

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 de ceux qui ne respecteraient pas le recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.



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 oeuvre 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.

## 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.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

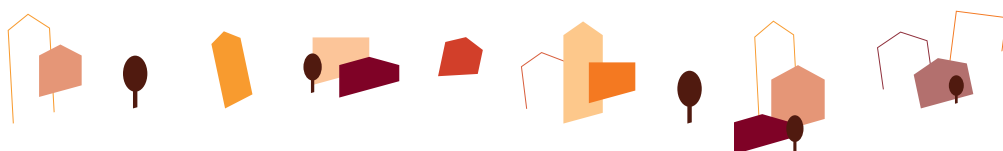
### A 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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 oeuvre 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.

## 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 oeuvre 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.

## RÈGLEMENT INITIAL

### N 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.

## RÈGLEMENT MODIFIÉ

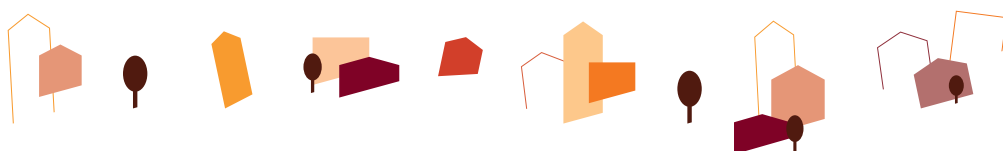
### N 2.1 - Recul par rapport aux voies et emprises publiques

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 oeuvre 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.



## N 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.

## N 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 oeuvre 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.

### 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.

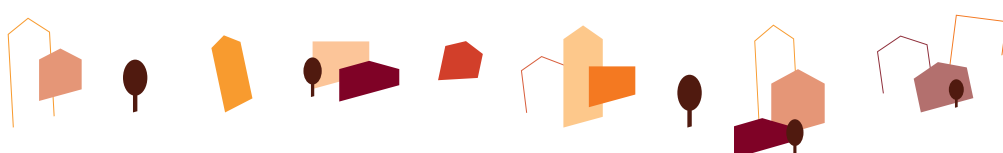
### RÈGLEMENT MODIFIÉ

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





### 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.

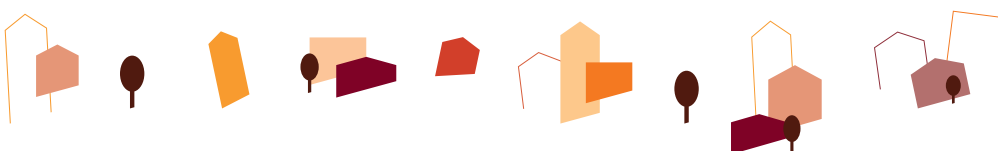
Elles doivent avoir un caractère végétal, être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs essences végétales, leurs couleurs et leurs matériaux. Elles seront alors composées de haies vives d'essences locales, sauf résineux, et pourront intégrer un grillage (hauteur maximal 1.20 m), une grille ou une barrière en bois, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des murets d'aspect maçonné est limitée à 0.80 mètre. 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).

La plantation d'arbres conifères de haute tige est interdite.

Afin de permettre le stockage de la neige sur la parcelle, une surface libre de toute occupation doit être prévue.

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