



# commune déléguée de BELLENTRE PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1-RAPPORT DE PRÉSENTATION

Révision simplifiée n°1  
approuvée par délibération  
en date du

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

PLU approuvé par délibération  
en date du : 02 décembre 2013

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



## SOMMAIRE

<b>1<sup>ÈRE</sup> PARTIE - CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE</b>	page 2
<b>2<sup>ÈRE</sup> PARTIE - CADRE RÉGLEMENTAIRE</b>	page 2
<b>3<sup>ÈRE</sup> PARTIE - ÉVOLUTION DU ZONAGE</b>	page 4
<b>4<sup>ÈME</sup> PARTIE - ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT</b>	page 9
<b>5<sup>ÈME</sup> PARTIE - ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b>	page 13



1

## CONTEXTE ET OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

### Historique du PLU en vigueur

La commune déléguée de Bellentre 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 réalisation d'un parking en entrée de station aux Coches.
- La délocalisation d'une exploitation agricole du centre de Montchavin vers la périphérie du village.
- 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.



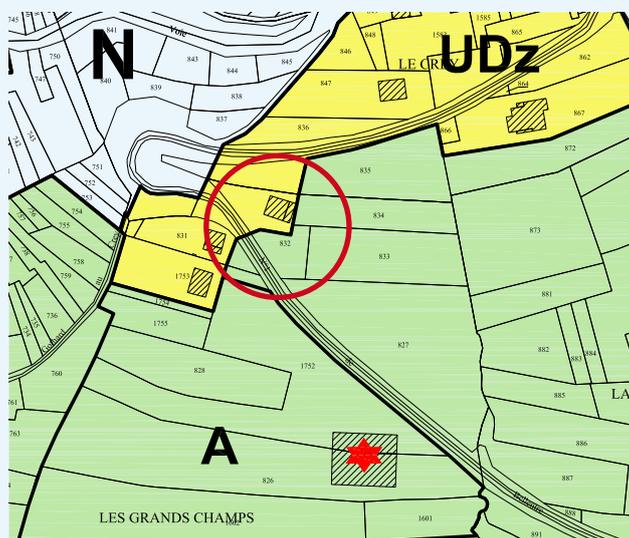
## EVOLUTION DU ZONAGE

### 1.1 Secteur le CREY

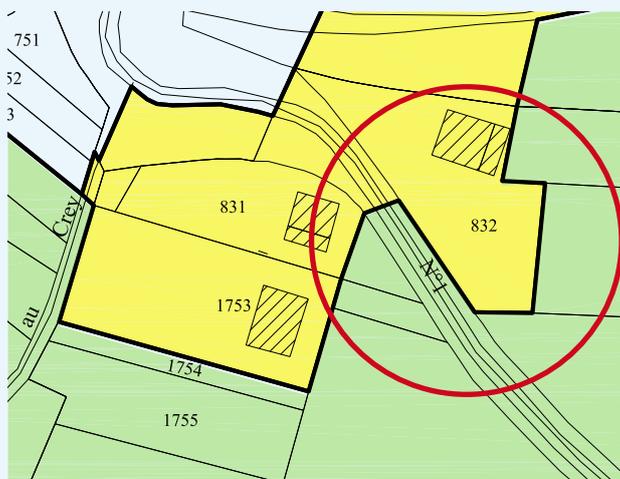
Lors de l'élaboration du PLU, le trait de zonage a été délimité au plus près de l'habitation implantée sur la parcelle 832. Le classement en zone agricole de la partie sud de la parcelle bloque toute possibilité de réaliser des annexes à l'habitation. Pour permettre la réalisation d'annexes (garage,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



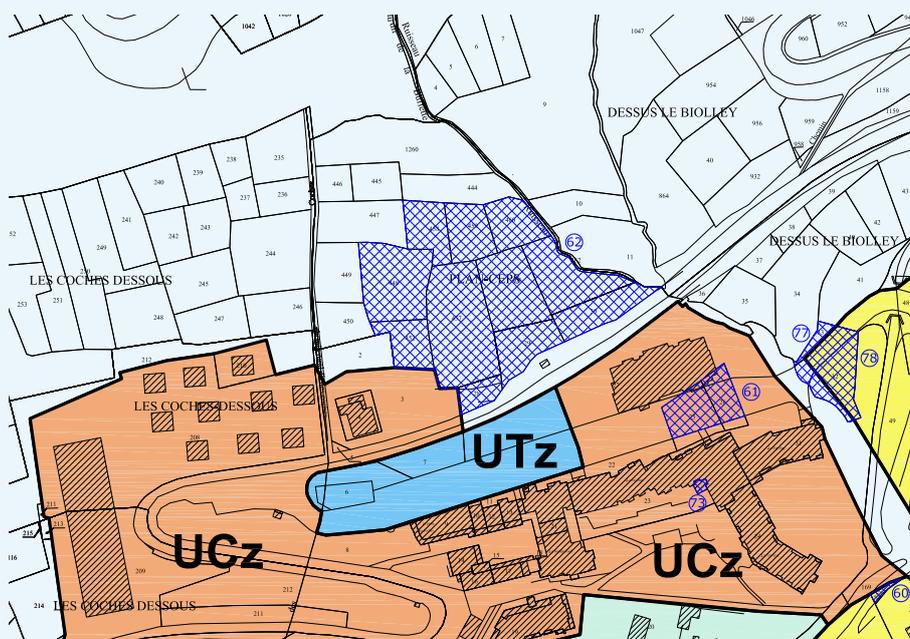
Zonage révisé : classement de l'intégralité de la parcelle 832 en zone U



## 1.2 Secteur les Coches

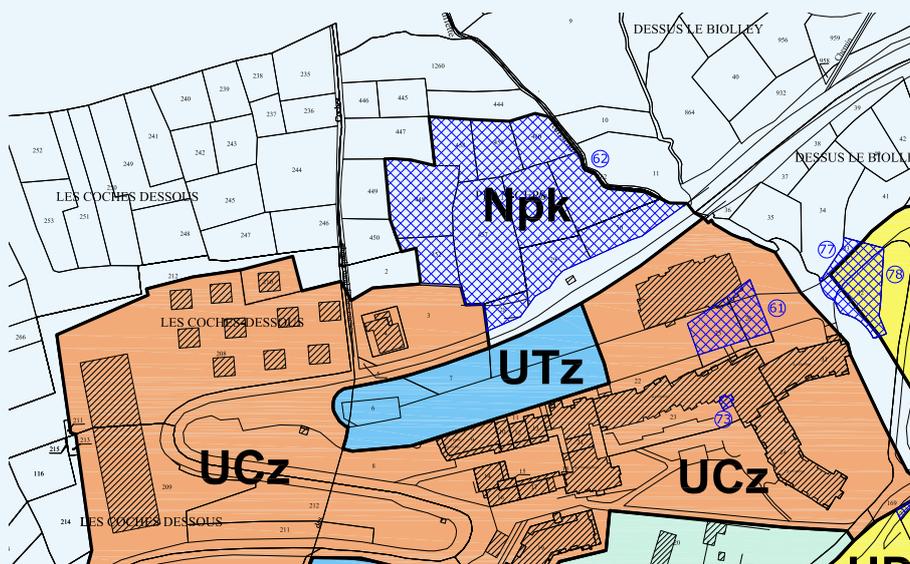
Le PLU de la commune déléguée de Belleentre a inscrit un emplacement réservé numéroté 62 dans le secteur des Coches destiné à la réalisation d'un parking à l'entrée de la station.

Pour engager la réalisation opérationnelle de cet ouvrage, le périmètre de l'emplacement est classé en zone N parking («Npk») dont le règlement écrit sera ajusté sur celui de la commune déléguée de Mâcot.



Extrait du PLU en vigueur : secteur «les Coches»

Photo aérienne du secteur



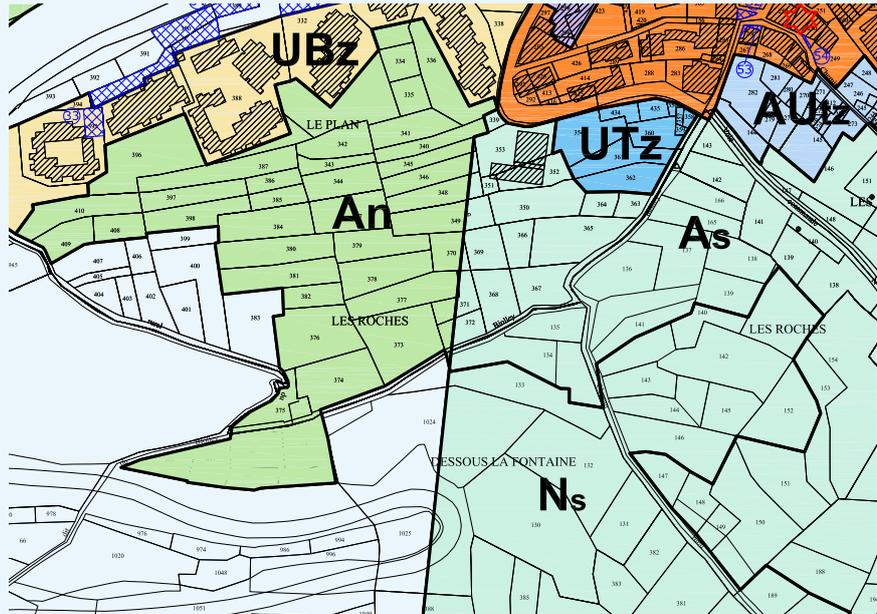
Création d'un secteur Npk : «les Coches»



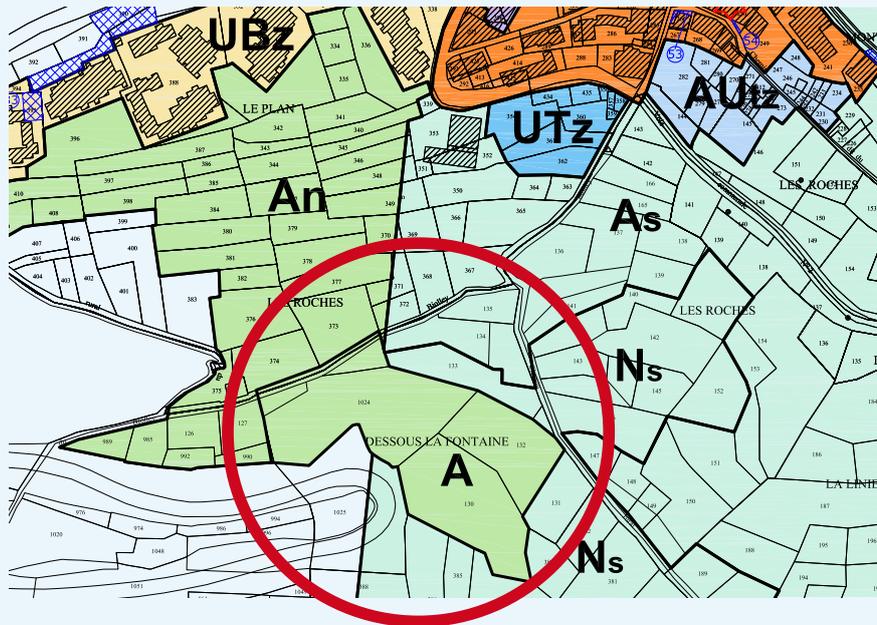
### 1.3 Secteur Montchavin

Le village de Montchavin abrite encore une exploitation agricole qui souhaite se délocaliser à l'extérieur du village. Le site retenu se situe au lieu-dit «Dessous la Fontaine», sur la route des Coches.

Le site se trouve sous la ligne de la télécabine Montchavin - les Coches qui doit être supprimée à court ou moyen terme.



Extrait du PLU en vigueur : secteur «Dessous la Fontaine»



Zonage Agricole modifié : secteur «Dessous la Fontaine»

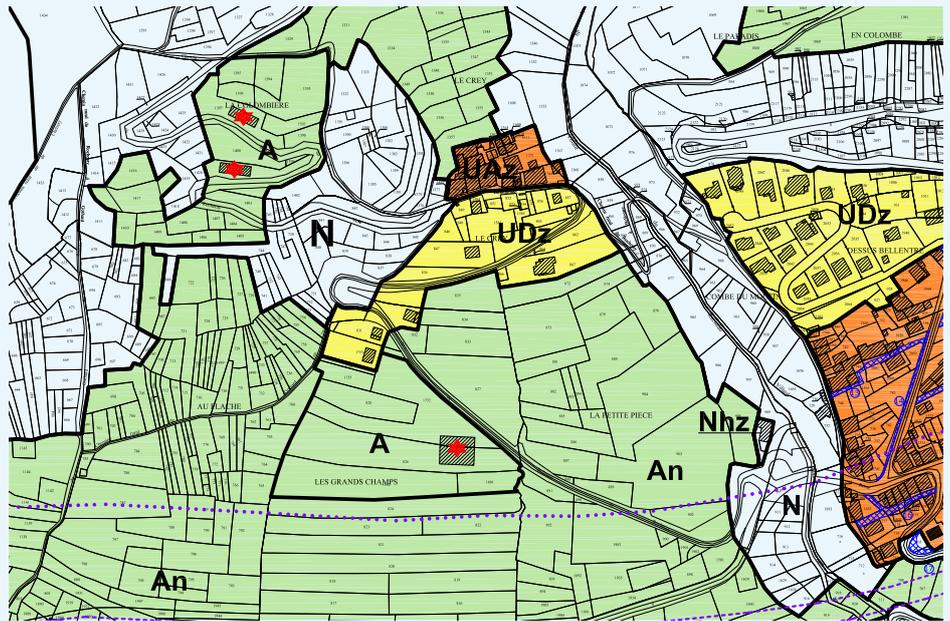


### 1.4 Mise en compatibilité des zones agricoles du PLU avec les zones agricoles stratégiques du SCOT

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 Belleentre 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.

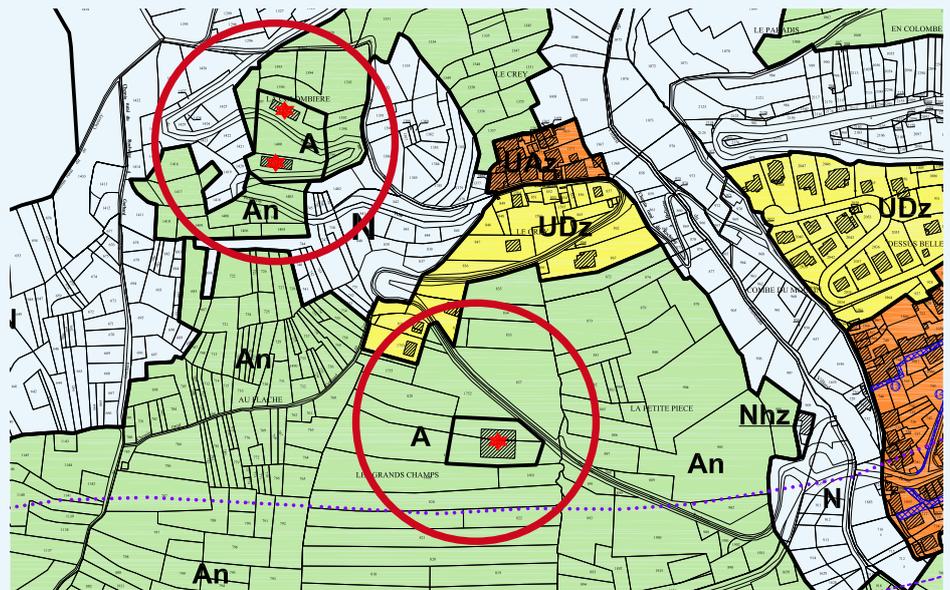
Extrait de la cartographie du SCOT



Extrait du PLU en vigueur : secteur Belleentre/le Crey

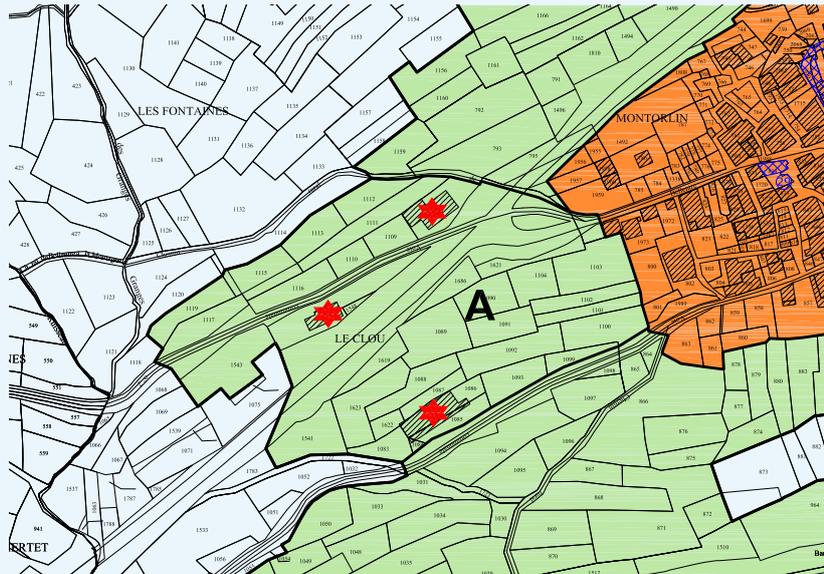
**ESPACES à PROTÉGER**

- Espace agricole stratégique
- Espace agricole important
- Alpage
- Site naturel emblématique
- Espace paysager



Zonage Agricole modifié : secteur Belleentre/le Crey



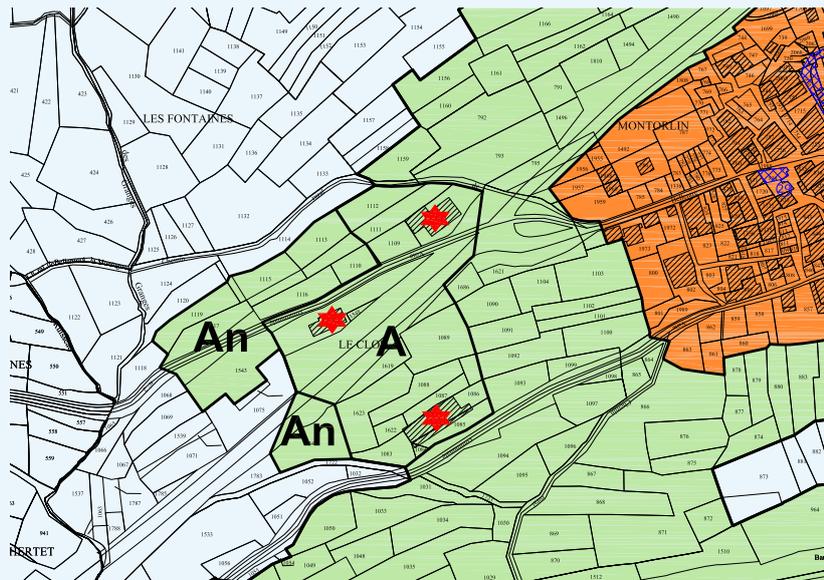


Extrait de la cartographie du SCOT

Extrait du PLU en vigueur : secteur Montorlin



ESPACES à PROTÉGER	
	Espace agricole stratégique
	Espace agricole important
	Alpage
	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 Macôt.**

### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Objectif de la modification : créer un secteur spécifique de la zone N pour permettre la réalisation d'un parking de surface à l'entrée de la station des Coches - secteur Npk**

### Règlement PLU en vigueur

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

En secteur Npk :

**Les parkings et aires de stationnement de surface sont autorisées en lien avec le fonctionnement des stations d'altitude, un traitement paysager et d'insertion sera mis en place pour en réduire les impacts**



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: <b>BELLENTRE</b>	<b>Secteur «Montchavin»</b>	<b>Orientations d'aménagement et de programmation</b>
<b>FICHE DE SYNTHESE</b>		
<p><b>OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :</b></p> <p>Répondre au déficit en logements permanents et lits hôteliers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vocation future</b> : opération mixte avec habitat en accession à la propriété et en location plus un équipement hôtelier.</li> <li>• <b>Superficie de la zone</b> : 11.000 m<sup>2</sup> environ</li> </ul>	<p><b>PROGRAMME DE CONSTRUCTION :</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>LOCALISATION :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Description de la zone</b> : site en pente faible sur la plateforme du camping. Talus au nord et au sud de la plateforme.</li> <li>• <b>L'environnement bâti</b> : secteurs limitrophes denses au sud (le village), présence du camping municipal au sud-est, secteurs non urbanisés au nord et à l'est.</li> <li>• <b>L'organisation et la distribution de la zone</b>: desserte assurée par la route du Replat.</li> </ul>	<p><b>MODE OPERATOIRE :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contexte foncier</b> : ensemble foncier public sauf une parcelle.</li> <li>• <b>Intervention de la collectivité</b> : réalisation d'une opération publique d'aménagement.</li> <li>• <b>Mode de déblocage</b> : opération d'aménagement d'ensemble pour chaque zone AU.</li> </ul>	
<p><b>ENJEUX :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Paysagers</b> : importants car le site est visible de différents points de vue en vision lointaine. Ambiance paysagère de qualité («in situ») (vues dégagées, position dominante).</li> <li>• <b>Agricoles</b> : sans usage agricole (emplacement actuel du camping).</li> <li>• <b>Equipements existants</b> : réseaux dans le site (EU, AEP), absence de réseau EP, route interne existante.</li> </ul>	<p><b>TRADUCTION DANS LE PLU :</b></p> <p>Zone AUa (secteur d'habitat permanent) et zone AUt (secteur touristique).</p>	
		
3		

**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.

