

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

## Notice explicative



DOCUMENT AU 30 AVRIL 2025- POUR CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

**Le présent document a pour objet de :**

- Compléter le Rapport de Présentation du PLU en vigueur de la commune déléguée de Saint-Martin de Belleville et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa Modification Simplifiée n°1 (article R151.5 du Code de l'Urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public.

**Maître d'ouvrage**

Monsieur le Maire,  
Commune de Les Belleville  
1 Place des Belleville  
73 440 Les Belleville  
04 79 08 96 28

## I. NOTE DE PRESENTATION

### I.1 OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

*Au 1<sup>er</sup> Janvier 2016, les communes historiques de Saint-Martin de Belleville et de Villarlurin ont fusionné pour créer ensemble la commune nouvelle Les Belleville. Au 1<sup>er</sup> Janvier 2019, les communes historiques de Les Belleville et Saint-Jean de Belleville ont fusionné pour créer ensemble la commune nouvelle Les Belleville. Les trois anciennes communes : Saint-Martin de Belleville, Villarlurin et Saint-Jean de Belleville dispose chacune d'un document d'urbanisme. La présente modification porte uniquement sur la commune historique de Saint-Martin de Belleville conformément aux dispositions de l'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme.*

#### **Article L153-4 du Code de l'Urbanisme**

En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables.

Elles peuvent être modifiées ou mises en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle. La procédure d'élaboration ou de révision de ce dernier plan est engagée au plus tard lorsqu'un des plans locaux d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune nouvelle doit être révisé en application du 1<sup>o</sup> du I de l'article L. 153-31.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique de Saint-Martin de Belleville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 janvier 2020. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions qui ont été réalisées conjointement et qui ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2024.

- **Une procédure de Modification de droit commun** afin de mettre en adéquation les règles d'urbanisme définies en 2020 avec les enjeux actuels et les évolutions récentes des projets qui se tiennent sur la commune.
  - Modification l'OAP 12 Val Thorens - Plateau du Cairn pour la mettre en cohérence avec l'UTN prévue par le SCoT ;
  - Intégration des mesures de mixité sociale dans certaines zones U et AU en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
  - Adaptation des normes de stationnement prévues au règlement ;
  - Ajustement des emplacements réservés en application de l'article L.230-3 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - Clarification de certaines formulations du règlement écrit difficiles à appréhender dans leur rédaction actuelle ;
  - Ajustement ponctuellement des éléments du règlement graphique.
- **Une procédure de Révision Allégée n°1** qui a entraîné une modification du règlement écrit et graphique afin d'autoriser les exhaussements et affouillements dans certaines zones Ns et ce, sans obligation de lien avec des travaux de pistes et de remontrées mécaniques, à l'accès aux installations, aux bassins de rétention, aux bassins de stockage, à la création de stationnement.
- **Une procédure de Révision Allégée n°2** qui a entraîné une modification du zonage du règlement graphique afin de réduire la zone naturelle dans plusieurs secteurs, principalement au sein de la station des Ménuires et du village de Saint-Martin de Belleville, au profit de zones urbaines, pour permettre la réalisation de 2 types de projets : des projets de logements ou d'équipements.

- **Une procédure de Révision Allégée n°3** qui a entraîné une modification du zonage du règlement graphique afin de réduire la zone agricole dans plusieurs secteurs, principalement au sein des villages de Villarabout et Saint-Marcel, au profit de zones urbaines.

La commune de Les Belleville souhaite engager une nouvelle procédure d'évolution du PLU de la commune déléguée de Saint-Martin de Belleville, et a ainsi prescrit par délibération en date 24 février 2025, la modification simplifiée n°1 du document d'urbanisme. Les modifications nécessaires portent notamment sur les points suivants :

- Modification du règlement graphique et des contours de la zone USM / UE atour de la parcelle AB n°185 pour permettre la concrétisation d'un projet hôtelier ;
- Modification du règlement écrit de la zone USM afin d'interdire le changement de destination hôtels et modification du règlement graphique afin de supprimer les zones USM-t ;
- Complément apporté au règlement écrit afin d'inscrire une servitude d'habitat permanent (loi LE MEUR) ;
- Compléments et précisions apportés aux règlement écrit concernant l'évolution des restaurant d'altitude et des chalets d'alpage ;
- Précisions apportées aux règles de mixité sociale ;
- Précision apportée à la règle concernant l'application du coefficient de pleine terre ;
- Modification de la règle concernant l'implantation des constructions en limite séparative dans la zone USValT.

## **I.2 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE**

Les ajustements nécessaires conduisent à des modifications du règlement écrit et du règlement graphique.

### **DES EVOLUTIONS DU PLU SANS INCIDENCE SUR LE PADD**

Les modifications et les évolutions du Plan Local d'Urbanisme qui doivent être opérées ne doivent avoir aucune incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020, les grands objectifs suivants avaient été mis en avant pour guider les évolutions futures du territoire :

#### **AXE 1. PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER**

- Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les corridors écologiques
- Prendre en compte les enjeux liés au changement climatique
- Prévoir le développement des stations prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante
- Développer les énergies renouvelables et favoriser la rénovation énergétique des constructions existantes
- Renforcer les mobilités douces
- Préserver les vues vers le grand paysage, préserver le patrimoine bâti et mettre en valeur les belvédères de la cime Caron et de la pointe de la masse
- Préserver le cadre de vie des villages
- Préserver et réhabiliter les chalets d'alpage

#### **AXE 2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET TOURISTIQUE TOUT EN CONSOLIDANT ET PERENNISANT L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Préserver et remettre en valeur les espaces agricoles
- Faciliter le travail des agriculteurs avec un règlement adapté à leurs besoins en zone agricole
- Développer une offre agritouristique et renforcer les circuits courts

#### **AXE 3. CONFORTER L'ACTIVITE TOURISTIQUE EN HIVER ET FAIRE DE LA SAISON D'ETE UN VERITABLE RELAIS DE CROISSANCE A LA SAISON D'HIVER**

- Favoriser la réhabilitation des hébergements avec remise en marche
- Créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à une clientèle internationale exigeante dans les stations
- S'adapter à l'évolution des modes de commercialisation
- Développer le tourisme estival
- Poursuivre l'optimisation du domaine skiable
- Poursuivre les efforts en matière d'enneigement des pistes de ski
- Rendre Val Thorens plus accessible depuis la Maurienne
- Étaler les arrivées et les départs hors samedi l'hiver pour réduire l'engorgement des routes d'accès
- Augmenter la résilience des séjours en développant des services tout compris

Améliorer la fonctionnalité, la qualité des espaces publics et renforcer les cœurs de station pour améliorer le niveau de services

#### **AXE 4. MAINTENIR UNE DEMOGRAPHIE EQUILIBREE ET APPORTER DES REPONSES AUX BESOINS DIVERSIFIES D'HABITAT PERMANENT ET SAISONNIER**

Continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles

Conforter l'hébergement des saisonniers en fonction des besoins

Veiller au maintien et à la pérennité ou à l'amélioration de la qualité des services et commerces de proximité à l'année

Prévoir des dispositions pour faciliter les déplacements des habitants tout au long de l'année

Proposer aux artisans des capacités de stockage et d'entreposage bien desservies en dehors des secteurs urbanisés

Les modifications du document d'urbanisme souhaitées par la collectivité sont en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et entre dans le processus de mise en œuvre de ses objectifs.

En effet, les modifications apparaissent avant tout comme des ajustements nécessaires pour faciliter son application, mais ne remettent nullement en cause les orientations susvisées :

- La modification du règlement graphique de la zone USM et UE pour permettre la concrétisation d'un projet hôtelier sur la station des Ménuires ne remet pas en cause les objectifs définies par le PADD qui affiche dans son AXE 3. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver, l'objectif suivant : *« créer de nouveaux hébergements marchands adaptés à la clientèle internationale exigeante dans les stations »*.
- La modification du règlement écrit de la zone USM afin d'interdire le changement de destination des hôtels et la modification du règlement graphique afin de supprimer les zones USM-t ne remet pas en cause les objectifs définies par le PADD dans son AXE 3. Conforter l'activité touristique en hiver et faire de la saison d'été un véritable relais de croissance à la saison d'hiver.
- L'inscription dans le règlement écrit et graphique d'une servitude d'habitat permanent (LOI LE MEUR) ne remet pas en cause les objectifs définies par le PADD dans son AXE 4. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier, et notamment l'objectif de : *« continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles »*.
- La précision des règles concernant la rénovation des chalets d'alpage ne remet pas en cause les objectifs inscrits dans le PADD qui prévoit dans son AXE 1. Prévoir un développement durable respectueux de l'environnement nature et paysager, l'objectif de : *« préserver et réhabiliter les chalets d'alpage »*.
- Les précisions apportées aux règles de mixité sociale ne remettent pas en cause les objectifs inscrits dans le PADD qui prévoit dans son AXE 5. Maintenir une démographie équilibrée et apporter des réponses aux besoins diversifiés d'habitat permanent et saisonnier, l'objectif de : *« continuer à développer une offre pérenne de logements permanents accessibles »*.

#### **DES EVOLUTIONS DU PLU QUI ENTRENT DANS LE CHAMP DE LA MODIFICATION**

En application de l'article L153.31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du PLU n'est pas requise :

- l'économie générale du PADD n'est pas remise en cause,
- les modifications engagées ne conduisent pas à la réduction des zones A ou N,

- les modifications de zonage ne concernent pas la réduction d'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.
- il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 6 ans.

En application des articles L153.41 et L153.45 du Code de l'urbanisme (ci-après) la procédure de Modification Simplifiée peut être engagée car :

- les évolutions opérées ne conduisent pas à une majoration de plus de 20% des possibilités de construire ;
- il n'y a pas de réduction de zones U ou AU ;
- les évolutions opérées ne conduisent pas à une diminution des possibilités de construire.

#### **Article L153.41 du Code de l'urbanisme**

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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131.9 du présent code.

#### **Article L153.45 du Code de l'urbanisme**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153.41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151.28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### **DES EVOLUTIONS DU PLU COMPATIBLES AVEC LA LOI MONTAGNE**

La loi du 28 décembre 2016 portant sur la modernisation, le développement et la protection des territoires de montagne s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Brides-les-Bains. Cette Loi concerne la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation, la valorisation du patrimoine montagnard.

#### **➔ La préservation des espaces naturels et agricoles**

Aucune modification de zonage des zones A et N n'est opérée dans le cadre de cette modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Saint-Martin-de-Belleville ;

#### **➔ L'urbanisation sera réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**

Aucune modification de zonage n'est opérée dans l'objectif de réaliser une nouvelle urbanisation en discontinuité.

#### **➔ Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.**

Aucune modification de zonage n'est opérée en ce sens.

- ➔ **Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » (UTN). Les UTN inférieures aux seuils fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à autorisation.**

Les évolutions engagées ne rentrent pas dans les critères des Unités Touristiques Nouvelles.

#### **DES EVOLUTIONS DU PLU QUI NE NECESSITENT PAS LA REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Suite à l'annulation par le Conseil d'Etat des articles R.104-1 à R.104-11 du Code de l'Urbanisme, l'article R.122-17 du Code de l'Environnement s'applique et une demande au cas par cas a été soumise à l'Autorité Environnementale pour rendre une décision soumettant ou non la Modification Simplifiée n°1 du PLU de la commune déléguée de Saint-Martin-de-Belleville à évaluation environnementale.



## II. EXPOSÉ DES MOTIFS ET DES MODIFICATIONS

Les pages suivantes présentent, sous la forme de fiches, les évolutions opérées sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune historique de Saint-Martin-de-Belleville et les motifs des changements apportés.

**FICHE 1.** Modification du règlement graphique de la zone USM et UE pour permettre la concrétisation d'un projet hôtelier

**FICHE 2.** Modification du règlement écrit de la zone USM afin d'interdire le changement de destination des hôtels et modification du règlement graphique afin de supprimer les zones USM-t

**FICHE 3.** Inscription dans le règlement écrit et graphique d'une servitude d'habitat permanent (LOI LE MEUR)

**FICHE 4.** Précision des règles concernant la gestion et l'évolution des restaurants d'altitude et des chalets d'alpage

**FICHE 5.** Précision concernant l'application de la règle de mixité sociale

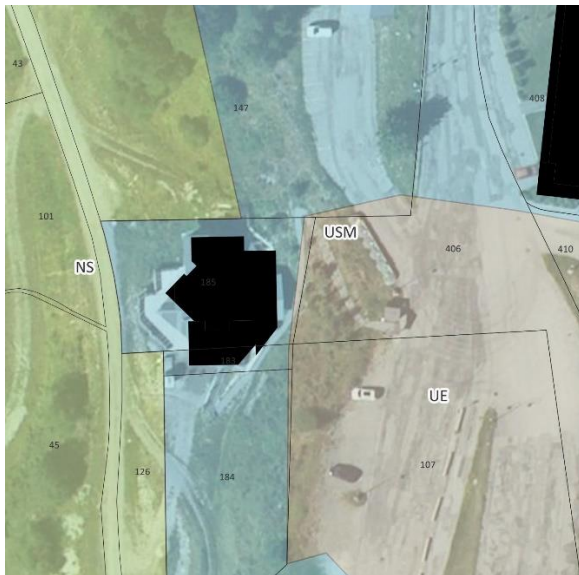
**FICHE 6.** Précision concernant l'application de la règle du coefficient de pleine terre.

## MOTIF

Le PLU de la commune historique de Saint-Martin de Belleville identifie une zone USM qui délimite les secteurs de forte densité et de centralité que constitue la station des Menuires au sein du domaine skiable. Cette zone regroupe des hébergements touristiques, des habitations principales ou saisonnières, des commerces, des services et des équipements.

Dans le cadre de la démolition / reconstruction du bâtiment situé sur la parcelle AB n°185 (gîte meublé de 15 personnes) en hôtel<sup>1</sup>, il est nécessaire de revoir les principes d'accès. Ce nouvel accès voiture ne peut se réaliser que par l'intermédiaire de la zone UE. Afin de permettre ce projet, il est donc nécessaire de modifier le zonage afin d'étendre la zone USM sur la zone UE sur une surface de 500 m<sup>2</sup>.

## MODIFICATION DU PLU

PLU avant modificationPLU après modification

<sup>1</sup> Ce projet prévoit la création de 49 appartements (330 lits) en résidence touristique (soit 55% du projet), 20 suites (120 lits) en hôtel (soit 35% du projet), 6 logements saisonniers (45 lits) (soit 10% du projet). Le projet la réalisation de 79 parkings.

**MOTIF**

Le PLU de la commune historique de Saint-Martin de Belleville identifie une zone USM qui délimite les secteurs de forte densité et de centralité que constitue la station des Menuires au sein du domaine skiable. Cette zone regroupe des hébergements touristiques, des habitations principales ou saisonnières, des commerces, des services et des équipements.

La station des Menuires, dont le règlement écrit et graphique organise le parachèvement est essentiellement résidentielle mais la collectivité se doit aussi de promouvoir un développement visant à fixer durablement une population nécessaire pour garantir tout au long de l'année un niveau satisfaisant de services. La collectivité, entité organisatrice du développement des stations s'assigne pour objectif un traitement qualitatif de l'urbanisme, la réhabilitation du parc immobilier, la rénovation du bâti existant, une meilleure prise en compte des impératifs environnementaux liés aux transports, à la gestion des déchets, à la qualité des ressources en eau.

La construction de lits touristiques nouveaux dans le cadre des possibilités offertes par le SCOT Tarentaise-Vanoise se fera dans le cadre de conventions garantissant leur caractère marchand durable.

Cette zone est ainsi destinée à accueillir :

- des habitations : logements et hébergements uniquement s'ils constituent des logements ou des hébergements de service destiné au personnel.
- des commerces et activités de service : hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- des activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;
- des installations et gares de remontées mécaniques.

La zone USM comprend un sous-secteur USM-t, une zone dans laquelle les constructions à destination d'habitat (hors hébergement saisonnier) sont interdites, l'objectif étant de maintenir la fonction touristique et hôtelière de ces secteurs.

Si plusieurs hôtels de la station des Menuires sont inscrits en zone USM-t, certains sont inscrits en zone USM. L'objectif de la commune est de maintenir prioritairement les lits chauds sur l'ensemble de la station sans distinction entre la zone USM et USM-t. Ainsi les élus souhaitent :

- compléter le règlement écrit de la zone USM en précisant que le changement de destination des hôtels est interdit ;
- supprimer les zones USM-t et les intégrer à la zone USM.

## MODIFICATION DU PLU

### ZONES CONCERNEES

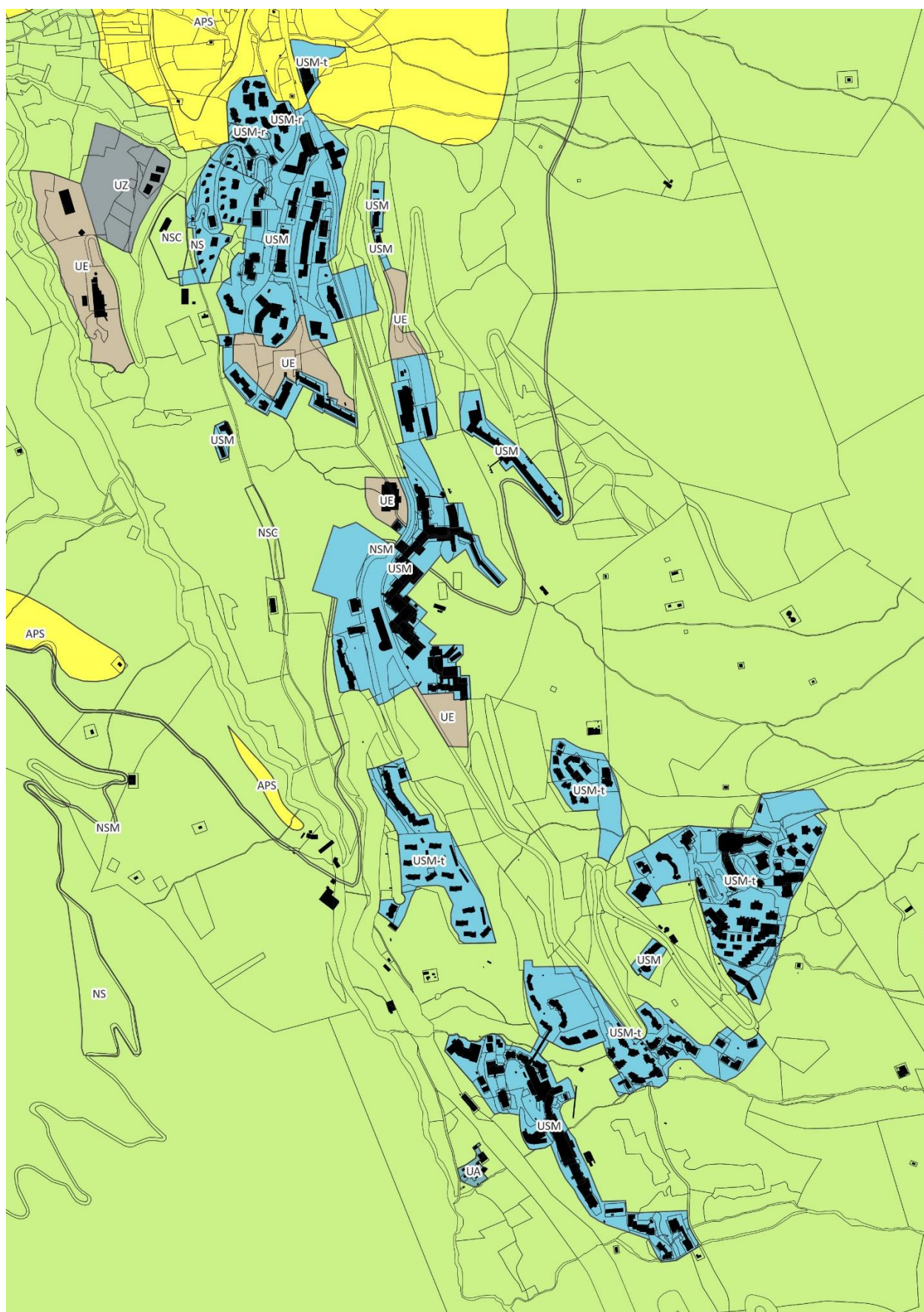
UA	UD	UE	UG	USM	USVaIT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p><b>Affectation des zones et destination des constructions</b></p> <p>La zone USM délimite les secteurs de forte densité et de centralité que constitue la station des Menuires au sein du domaine skiable. [...]</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir les constructions et sous-destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitation : logements et hébergements ;</li> <li>- de commerce et activité de service : hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;</li> <li>- d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- des installations et gares de remontées mécaniques.</li> </ul> <p><b>La zone comprend un sous-secteur USM-t, zone ou les constructions à destination d'habitat (hors hébergement saisonnier) est interdit.</b></p> <p>Certains secteurs de la zone USM font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Avenue de la Croisette, Reberty 2000) qui complètent les dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité.</p> <p><b>Article 1.1 Usages, affectation des sols, destinations et sous destinations interdites</b></p> <p>Les usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites sont, sauf cas prévus dans l'article 1.2 :</p> <p><u>Dans tous les secteurs de la zone USM :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture des carrières ;</li> <li>- Le stationnement de caravanes isolées ;</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanning ;</li> <li>- Les dépôts de toute nature, en dehors du bois de chauffage rangé ;</li> </ul>	<p><b>Affectation des zones et destination des constructions</b></p> <p>La zone USM délimite les secteurs de forte densité et de centralité que constitue la station des Menuires au sein du domaine skiable. [...]</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir les constructions et sous-destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitation : logements et hébergements ;</li> <li>- de commerce et activité de service : hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma ;</li> <li>- d'intérêt collectif et services publics ;</li> <li>- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- des installations et gares de remontées mécaniques.</li> </ul> <p><del>La zone comprend un sous-secteur USM-t, zone ou les constructions à destination d'habitat (hors hébergement saisonnier) est interdit.</del></p> <p>Certains secteurs de la zone USM font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (Avenue de la Croisette, Reberty 2000) qui complètent les dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité.</p> <p><b>Article 1.1 Usages, affectation des sols, destinations et sous destinations interdites</b></p> <p>Les usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites sont, sauf cas prévus dans l'article 1.2 :</p> <p><u>Dans tous les secteurs de la zone USM :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture des carrières ;</li> <li>- Le stationnement de caravanes isolées ;</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanning ;</li> <li>- Les dépôts de toute nature, en dehors du bois de chauffage rangé ;</li> </ul>

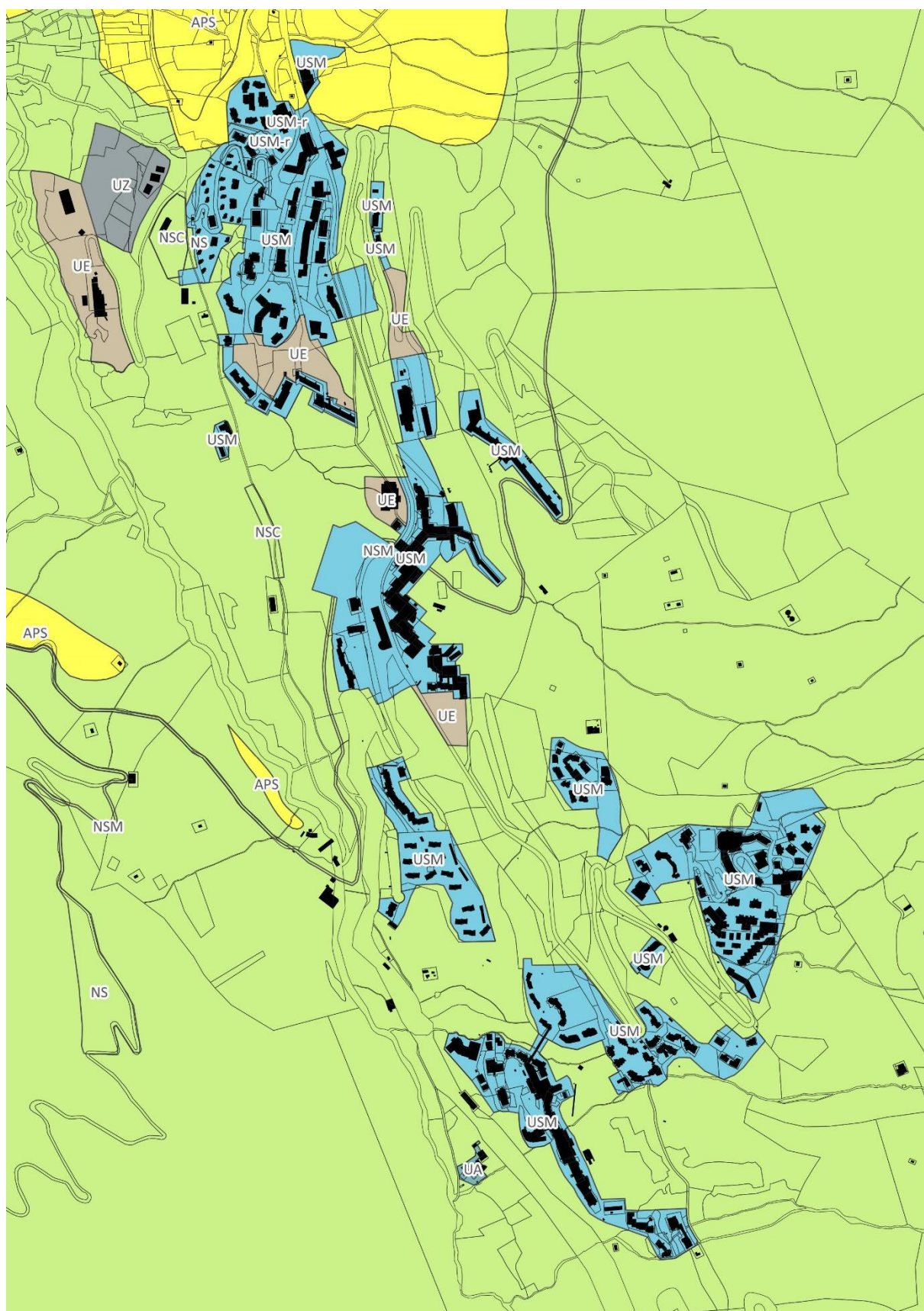
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les garages type préfabriqué et toute construction d'habitat léger de loisir ;</li> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce et activités de service : commerce de gros ;</li> <li>- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles admises à l'article 1.2 ;</li> <li>- Les installations classées autres que celles admises à l'article 1.2 ;</li> </ul> <p><u>En zone USMenuirest :</u></p> <p>En complément des usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites dans tous les secteurs de la zone USMenuires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitat sauf si elles constituent des logements ou des hébergements de service destiné au personnel.</li> </ul> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p>Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones USMenuires, les types d'activités, destinations et sous destinations suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</li> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être nécessaires aux services publics, à l'exploitation du domaine skiable ou liées à la construction autorisée ;</li> <li>- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la mesure où, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>- Les projets de constructions, d'extensions, de rénovation, de déconstruction reconstruction des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatibles avec les orientations de l'OAP « Hébergement Hôtelier et Touristique » ;</li> <li>- Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les garages type préfabriqué et toute construction d'habitat léger de loisir ;</li> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce et activités de service : commerce de gros ;</li> <li>- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles admises à l'article 1.2 ;</li> <li>- Les installations classées autres que celles admises à l'article 1.2 ;</li> </ul> <p><u>En zone USMenuirest :</u></p> <p><del>En complément des usages, affectation des sols, activités, destinations et sous destinations interdites dans tous les secteurs de la zone USMenuires : — Les constructions à destination d'habitat sauf si elles constituent des logements ou des hébergements de service destiné au personnel.</del></p> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p>Sont soumises à condition, <del>sur l'ensemble des zones USMenuires,</del> les types d'activités, destinations et sous destinations suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</li> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être nécessaires aux services publics, à l'exploitation du domaine skiable ou liées à la construction autorisée ;</li> <li>- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la mesure où, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>- Les projets de constructions, d'extensions, de rénovation, de déconstruction reconstruction des bâtiments à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatibles avec les orientations de l'OAP « Hébergement Hôtelier et Touristique » ;</li> <li>- Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> </ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;</li> <li>- Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatible avec la présence d'habitat.</li> </ul> <p><b>Article 1.3 Changements de destination interdits</b></p> <p>Les changements de destinations des commerces et activités de service en habitation sont interdits, excepté pour les établissements ciblés dans l'OAP Hébergements hôteliers et touristiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;</li> <li>- Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatible avec la présence d'habitat.</li> </ul> <p><b>Article 1.3 Changements de destination interdits</b></p> <p>Les changements de destinations des commerces et activités de service en habitation sont interdits, excepté pour les établissements ciblés dans l'OAP Hébergements hôteliers et touristiques.</p> <p>Les changements de destination des hôtels sont interdits.</p>
---	--











**MOTIF**

La loi LE MEUR institué le 19 novembre 2024 offre la possibilité aux communes dotés d'un Plan Local d'Urbanisme et qui sont :

- soit, classées en zones tendues (c'est-à-dire qui figurent en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, modifié. en dernier lieu par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023, Dalloz actualité, 12 sept. 2023, obs. Y. Rouquet),
- soit, possèdent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %,

d'instaurer une « servitude de résidence principale ». Autrement dit, ces communes ont la possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

La commune souhaite se saisir de ce nouvel outil et instaurer dans une premier temps cette servitude sur deux secteurs de hameau :

- sur un secteur vierge de toute construction au hameau Les Frênes, d'une superficie de 2790 m<sup>2</sup>. Ce secteur fait d'ores et déjà l'objet d'une esquisse de projet pour la construction de 25 logements. de projet situé au hameau Les Frênes et qui devrait accueillir une opération immobilière de 25 logements
- sur un secteur vierge de toute construction au hameau Le Mas, d'une superficie de 3971 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont actuellement enclavées. Un emplacement réservé a été inscrit dans le PLU de 2020 pour la création d'un accès permettant ainsi la constructibilité de ces parcelles. Dans la mesure où la commune permet le classement en zone constructible de ce secteur par l'aménagement d'un accès, celle-ci souhaite que des logements permanents soient réalisés.

## MODIFICATION DU PLU

### ZONES CONCERNEES

UA	UD	UE	UG	USM	USVaIT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p style="text-align: center;"><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UA, les types d'activités, destinations et sous destinations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</li> <li>o Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elle soit compatible avec la présence d'habitat ;</li> <li>o Les constructions, aménagements, à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la mesure où, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>o Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>o Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ZONE UA</b></p> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UA, les types d'activités, destinations et sous destinations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</li> <li>o Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elle soit compatible avec la présence d'habitat ;</li> <li>o Les constructions, aménagements, à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés dans la mesure où, leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>o Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>o Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul> <p><b>De plus, dans la trame de « servitude de résidence principale » inscrite au règlement graphique, toutes nouvelles constructions de logements seront à usage exclusif de résidences principales en application de la loi Le Meur.</b></p>

ZONE UD	ZONE UD
<p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UD, les types d'activités, destinations et sous destinations suivantes :</b></p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elle soit compatible avec la présence d'habitat ;</li> <li>o Les constructions, aménagements, à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, dès lors que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>o Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>o Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul>	<p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Sont soumises à condition, sur l'ensemble des zones UD, les types d'activités, destinations et sous destinations suivantes :</b></p> <p>Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les installations classées, à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elle soit compatible avec la présence d'habitat ;</li> <li>o Les constructions, aménagements, à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés, dès lors que leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation pouvant induire des nuisances pour le voisinage, toutes les mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique soient prises et qu'elles ne soient pas soumises à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;</li> <li>o Les ouvrages techniques divers et équipements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>o Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</li> </ul> <p><b>De plus, dans la trame de « servitude de résidence principale » inscrite au règlement graphique, toutes nouvelles constructions de logements seront à usage exclusif de résidences principales en application de la loi Le Meur.</b></p>







*Le Mas*

## MOTIF

L'article L.122-10 du Code de l'Urbanisme pose le principe de la préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

Toutefois, l'article L.122-11 du même code dresse une liste de construction pouvant être autorisées sur ces terres. Le 3° de cet article prévoit notamment que peuvent y être autorisées la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive.

L'objectif de la loi en instituant cette autorisation est de préserver des témoins d'une civilisation agro-pastorale propres à certains massifs montagneux, en l'occurrence la préservation du patrimoine bâti constitué par des chalets souvent isolés dans les alpages, en permettant une réhabilitation conforme à leurs caractéristiques traditionnelles et en permettant aussi à ceux qui sont encore en activité de la poursuivre.

Par conséquent, et en application de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit des zones A et N précise que pour les chalets d'alpages identifiés au plan de zonage :

- Leur extension est limitée à hauteur de 30% de la surface construite existante avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher [...]
- Peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU) dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...]
- Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics

Afin de limiter toutes dérives, et de préserver à la fois le patrimoine mais également les terres naturels et agricoles, les élus souhaitent préciser dans le règlement écrit que la création d'annexes isolées aux chalets d'alpage est interdite.

Parallèlement, le règlement écrit des zones A et N précise que « *les restaurants d'altitude identifiés au plan de zonage peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant et 200 m<sup>2</sup> de terrasse* ». La commune souhaite encadrer davantage l'extension des restaurants d'altitude existants en inscrivant une règle plus précise, tout en restant sous le seuil UTN fixé par le SCoT Tarentaise Vanoise qui précise dans son Document d'Orientation et d'Objectifs que : « *la création ou l'extension des restaurations d'altitude sur une surface de plancher totale supérieure à 300 m<sup>2</sup> [...] sont des UTN dites « d'intérêt local » dans le code de l'urbanisme en vigueur lors de l'arrêt du SCoT, qui a maintenu la création de ces UTN en application de l'article L.141-23-2° du Code de l'Urbanisme alors applicable [...]* ».

**ZONES CONCERNEES**

UA	UD	UE	UG	USM	USValT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p align="center"><b>ZONE A &amp; N</b></p> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Les chalets d'alpages identifiés au plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur extension est limitée à hauteur de 30% de la surface construite existante avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (L122-11 CU), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ;</li> <li>• Peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU) dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</li> <li>• Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics ;</li> </ul>	<p align="center"><b>ZONE A &amp; N</b></p> <p><b>Article 1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations soumis à conditions particulières</b></p> <p><b>Les chalets d'alpages identifiés au plan de zonage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leur extension est limitée à hauteur de 30% de la surface construite existante avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière (L122-11 CU), à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière. <b>La construction d'annexes isolées au chalet d'alpage est interdite ;</b></li> <li>• Peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 CU) dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</li> <li>• Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics ;</li> </ul>

Les restaurants d'altitude identifiés au plan de zonage :	Les restaurants d'altitude identifiés au plan de zonage :
<p>Peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant et 200 m<sup>2</sup> de terrasse.</p>	<p>Peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devant être affectés à des locaux techniques type toilettes, cuisines, ... sans pouvoir dépasser 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux et 200 m<sup>2</sup> de terrasse. Ces extensions seront autorisées dès lors que toutes les précautions seront prises pour garantir leur bonne intégration dans l'environnement, que leur capacité d'accueil reste limitée et que sa nécessité soit justifiée par un déficit d'équipements au regard de la fréquentation du secteur.</p>



## MOTIF

Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Martin de Belleville approuvée en décembre 2024, la commune a inscrit dans certains secteurs de la zone UA et UD (identifiés par un zonage spécifique UA\* et UD\* au règlement graphique) une servitude de mixité sociale, servitude inexistante dans le PLU approuvé en 2020. L'intégration de cette mesure de mixité sociale doit permettre d'améliorer le niveau d'offre de logements sociaux déjà existante sur la commune et de répondre aux besoins et réalité du territoire, une part non négligeable de la population de la commune de Les Belleville disposant d'un revenu fiscal inférieur au plafond de ressources fixés pour accéder à un logement social.

Ainsi, la règle suivante a été inscrite : *« A partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créés, toute opération de construction de logement ou tout changement de destination à destination de logement doit comporter un minimum de 10% de cette surface de plancher à usage de logements sociaux d'une typologie minimum correspondant à un T2. Il peut s'agir de logements locatifs conventionnés (PLS, PLAI, PLUS, PLI) ou de logements en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...). Cette disposition s'appliquant également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division. »*

Après quelques mois d'application, la commune s'est aperçue de la nécessité de préciser et d'encadrer cette règle :

- Préciser que cette règle vaut pour tous les nouveaux dossiers déposés depuis l'instauration de cette règle (soit le 16 décembre 2024). Ainsi :
  - o Lorsqu'un PC a été déposé avant la mise en place de cette règle (soit le 16 décembre 2024), qu'il fait l'objet d'une demande de modificatif ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher et que cette augmentation porte la surface de plancher du projet à une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique uniquement sur le permis de construire modificatif ;
  - o Lorsqu'un PC a été déposé après la mise en place de cette règle (soit le 16 décembre 2024), qu'il fait l'objet d'une demande de modificatif ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher et que cette augmentation porte la surface de plancher du projet à une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique sur l'ensemble du projet (demande initiale + demande de modificatif) ;
- Préciser que le logement social ne sera pas obligatoirement bâti au sein du volume de la construction principale : cependant, il doit être bâti sur le même tènement foncier.
- Préciser que la surface du logement social créée se calcule sur la surface totale du projet (y compris sur les demandes de modificatifs éventuels) et pas uniquement sur la base minimum de 300 m<sup>2</sup>.

## MODIFICATION DU PLU

### ZONES CONCERNEES

UA	UD	UE	UG	USM	USVaIT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p align="center"><b>ZONE UA* et UD*</b></p> <p><b>Article 1.4 Mixité sociale</b></p> <p><b>Dans les zones UA et UD indicées « * » identifiées sur le règlement graphique, la règle suivante s'applique</b></p> <p>A partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créés, toute opération de construction de logement ou tout changement de destination à destination de logement doit comporter un minimum de 10% de cette surface de plancher à usage de logements sociaux d'une typologie minimum correspondant à un T2. Il peut s'agir de logements locatifs conventionnés (PLS, PLAI, PLUS, PLI) ou de logements en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...). Cette disposition s'appliquant également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p>	<p align="center"><b>ZONE UA* et UD*</b></p> <p><b>Article 1.4 Mixité sociale</b></p> <p><b>Dans les zones UA et UD indicées « * » identifiées sur le règlement graphique, la règle suivante s'applique</b></p> <p>A partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher créées, toute opération de construction de logement ou tout changement de destination à destination de logement doit comporter un minimum de 10% de cette surface de plancher à usage de logements sociaux d'une typologie minimum correspondant à un T2. Il peut s'agir de logements locatifs conventionnés (PLS, PLAI, PLUS, PLI) ou de logements en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...). Cette disposition s'appliquant également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>Cette disposition est valable pour l'ensemble des dossiers déposés depuis la mise en place de cette règle (soit le 16 décembre 2024). Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'un PC a été déposé avant la mise en place de cette règle (soit le 16 décembre 2024), qu'il fait l'objet d'une demande de modificatif ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher et que cette augmentation porte la surface de plancher du projet à une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique uniquement sur le permis de construire modificatif, soit sur la surface nouvellement créée. Aussi, si celle-ci n'excède pas les 300 m<sup>2</sup>, alors la règle de mixité ne s'applique pas.</li> <li>- Lorsqu'un PC a été déposé après la mise en place de cette règle (soit le 16 décembre 2024), qu'il fait l'objet d'une demande de modificatif ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher et que cette augmentation porte la surface de plancher</li> </ul>

	<p>du projet à une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique sur l'ensemble du projet (demande initiale + demande de modificatif) ;</p> <p>La surface du logement social créée se calcule sur la surface totale du projet (y compris sur les demandes de modificatifs éventuels) et pas uniquement sur la base minimum de 300 m<sup>2</sup>. <i>A titre d'exemple, si un projet présente une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>, la part de 10% de logements sociaux s'appliquent sur la surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> et pas uniquement aux 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supérieur à la base des 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées. Dans ce cas, il sera donc nécessaire de créer 50 m<sup>2</sup> de logements sociaux.</i></p> <p>Le logement social ne sera pas obligatoirement bâti au sein du volume de la construction principale : cependant, il doit être bâti sur le même tènement foncier.</p>
--	--

## MOTIF

Le règlement de la zone UD, dans son article **2.3 traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**, instaure un coefficient de pleine terre variable selon la superficie de l'unité foncière. La commune souhaite préciser la règle en indiquant que le coefficient s'applique pour toute nouvelle construction ainsi que pour les projets de démolition / reconstruction.

## MODIFICATION DU PLU

## ZONES CONCERNEES

UA	UD	UE	UG	USM	USVaIT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p style="text-align: center;"><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,</b></p> <p>Pour les unités foncières de moins de 800 m<sup>2</sup>, un minimum de 20 % de l'unité foncière devra être laissée en pleine terre, de préférence d'un seul tenant. En cas d'impossibilité technique au regard du projet et de la configuration du terrain, l'atteinte de ce taux de pleine terre sur plusieurs espaces est tolérée.</p> <p>Pour les unités foncières de plus de 800 m<sup>2</sup>, un minimum de 30% de l'unité foncière devra être laissé en pleine terre, de préférence d'un seul tenant. En cas d'impossibilité technique au regard du projet et de la configuration du terrain, l'atteinte de ce taux de pleine terre sur plusieurs espaces est tolérée.</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;</li> <li>- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;</li> <li>- De la composition végétale du terrain</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ZONE UD</b></p> <p><b>Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,</b></p> <p><i>Les dispositions développées ci-dessous s'appliquent pour toutes nouvelles constructions, ainsi qu'au projet de démolition / reconstruction. On entend par « toute nouvelle construction », un terrain à bâtir sur lequel est édifié un projet de construction.</i></p> <p>Pour les unités foncières de moins de 800 m<sup>2</sup>, un minimum de 20 % de l'unité foncière devra être laissée en pleine terre, de préférence d'un seul tenant. En cas d'impossibilité technique au regard du projet et de la configuration du terrain, l'atteinte de ce taux de pleine terre sur plusieurs espaces est tolérée.</p> <p>Pour les unités foncières de plus de 800 m<sup>2</sup>, un minimum de 30% de l'unité foncière devra être laissé en pleine terre, de préférence d'un seul tenant. En cas d'impossibilité technique au regard du projet et de la configuration du terrain, l'atteinte de ce taux de pleine terre sur plusieurs espaces est tolérée.</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.</p> <p>Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une</li> </ul>

<p>préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.</li> </ul> <p>Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.</p> <p>Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.</p> <p>Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local et devront être d'essences variées.</p> <p>Des cheminements piétons seront prévus pour faciliter les circulations douces aux abords des constructions.</p>	<p>mise en valeur globale de la zone ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;</li> <li>- De la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;</li> <li>- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.</li> </ul> <p>Ce traitement paysager doit être réalisé selon les conditions suivantes : l'espace laissé libre de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.</p> <p>Les matériaux de construction, de revêtement et le style de réalisation doit respecter le caractère général du lieu et présenter une unité.</p> <p>Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local et devront être d'essences variées.</p> <p>Des cheminements piétons seront prévus pour faciliter les circulations douces aux abords des constructions.</p>
--	--

## MOTIF

Le règlement de la zone USValT précise à l'article concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives la règle suivante : « la distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 0,5m. » La zone USValT englobe le périmètre de l'OAP n°12 Entrée de Val Thorens (projet UTN autorisé par le SCoT) et qui prévoit notamment de :

- Créer de nouveaux hébergements marchands et proposer des solutions de logement pour les saisonniers ;
- Valoriser l'image de la station ;
- Répondre aux différents enjeux environnementaux ;
- Maîtriser les flux et développer les cheminements doux ;

La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, inscrite principalement pour assurer la réalisation des débords de toiture, doit être assouplie dans le périmètre de l'OAP afin de permettre la réalisation du projet.

## MODIFICATION DU PLU

## ZONES CONCERNEES

UA	UD	UE	UG	USM	USValT	UZ	1AUv	1AUg	A	N
----	----	----	----	-----	--------	----	------	------	---	---

PLU <u>avant</u> modification	PLU <u>après</u> modification
<p style="text-align: center;"><b>ZONE USValT</b></p> <p><b>Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 0,5 m.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ZONE USValT</b></p> <p><b>Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point de l'emprise de la construction au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à 0,5 m, <b>à l'exception du périmètre de l'OAP n°12 ou les constructions pourront s'implanter en limites séparatives.</b></p>