



AGENCE ROSSI

04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr

www.agence-rossi.fr

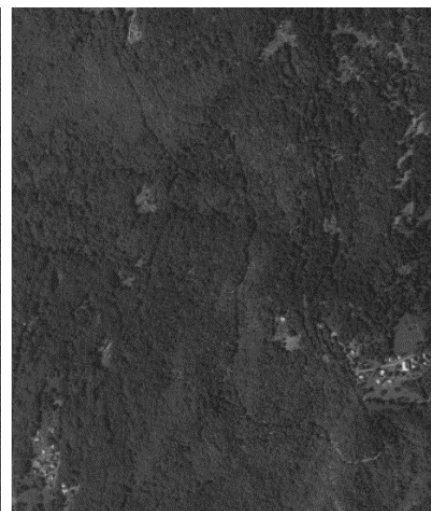


50 rue Suarez

73200 ALBERTVILLE



Commune de la Bâthie (73)



Février 2026

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA BATHIE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice valant complément du rapport de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

Approuvé par délibération du conseil municipal le
03 février 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1 EVOLUTION DU REGLEMENT	5
1.1 Aspect des toitures.....	5
1.1.1 Justifications des évolutions.....	5
1.1.2 Évolutions envisagées.....	6
1.2 Hauteur des constructions en zone AUa	8
1.2.1 Justifications de l'évolution.....	8
1.2.2 Évolutions envisagées.....	9
2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)	10
2.1 Incidences sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000.....	10
2.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	10
2.3 Incidences sur le paysage	10
2.4 Incidences sur l'activité agricole	11
2.5 Prise en compte des risques naturels.....	11
2.6 Incidences sur la ressource en eau.....	11
2.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable	11
2.6.2 Traitement des eaux usées : capacités de la station d'épuration.....	11
2.6.3 Gestion des eaux pluviales	12
3 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSERE	12
4 ANNEXES	13

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la Bâthie

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bâthie a été approuvé le 2 mars 2020. Il n'a connu aucune évolution depuis.

La présente modification simplifiée du PLU est donc la première

Objets de la modification

La Commune de La Bâthie souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur les points suivants :

- Aspect des toitures
 - o Modifier la pente des toitures des constructions principales
 - o Autorisation des toitures plates pour les constructions de faible emprise au sol (30 m²)
 - o Exiger une couleur similaire entre les extensions, les annexes et la construction principale
- Hauteur des constructions : évolution des modalités de calcul de la hauteur dans la zone AUa des Carrons

Est ainsi modifié le règlement.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification simplifiée du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L153-36 à 153-48 du code de l'urbanisme rappelés ci-dessous :

Article L153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-31 à titre informatif :

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 six 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.

Commune de La Bâthie – modification simplifiée n°1

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-37 :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 et 39 : Non concernés

Article L153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Modification simplifiée

Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-41 à titre informatif :

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 L153-46 :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une

justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L.153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1 EVOLUTION DU REGLEMENT

1.1 ASPECT DES TOITURES

1.1.1 Justifications des évolutions

La règle relative à l'aspect des toitures se trouve dans les « règles communes », section 2 « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », point 2.2 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sauf en zone Ugvs) »

La commune souhaite faire évoluer le règlement de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernant les toitures, afin de mieux répondre aux besoins actuels du territoire, de faciliter la réalisation de projets et de garantir une meilleure intégration des constructions dans leur environnement.

Le PLU actuel impose une pente de toiture supérieure à 50 %, sur l'ensemble du territoire (sauf en zone Ue, Ugvs, Ux, A et N). Cette exigence apparaît aujourd'hui inadaptée à certains projets, constitue un frein à leur réalisation et ne correspond pas à la diversité des constructions présentes sur la commune.

La commune souhaite donc encadrer les pentes de toiture dans une fourchette comprise entre 35 % et 55 % sur l'ensemble des zones concernées.

La règle relative aux toitures plates semble peu claire dans la mesure où elle contient plusieurs négatives. Il convient de la reformuler. En complément, les élus souhaitent autoriser les toits plats pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 30m² afin de faciliter la construction notamment des abris voiture.

Cette évolution vise plusieurs objectifs :

- Faciliter la mise en œuvre des projets,
- Permettre une meilleure optimisation de la surface habitable sous combles,
- Assurer une plus grande homogénéité entre les constructions,
- Tout en maintenant une cohérence architecturale

Par ailleurs, la commune souhaite modifier la règle concernant la couleur des toitures. Actuellement, le PLU impose une teinte de couverture similaire à celle de la construction existante uniquement pour les extensions et les annexes accolées mais pas pour les annexes isolées. Cette distinction peut engendrer des ruptures visuelles dommageable à l'harmonie des constructions. La modification envisagée vise à étendre cette exigence aux annexes non accolées, afin de garantir une meilleure homogénéité architecturale et une intégration plus qualitative des constructions dans leur environnement.

1.1.2 Évolutions envisagées

Règlement actuel - Règles communes	Règlement proposé - Règles communes
<p>Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <p>2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sauf en zone Ugvs)</p> <p>Toitures (sauf Ue, Ugvs, Ux, A et N)</p> <p>Les toitures à un pan et ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes sont interdite (sauf celles adossées à une construction existante et les annexes).</p> <p>Les toits terrasses sont interdits s'ils ne sont pas accessibles depuis une pièce de vie et inclus dans le corps général d'un bâtiment et ils ne doivent pas dépasser 20% de la totalité de l'emprise au sol de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.</p> <p>Les pentes de toitures qui ne sont pas végétalisées doivent être supérieures à 50% (26,57°) sauf pour les annexes inférieures à 15 m².</p> <p>Les dépasés de toiture inférieurs à 0,60 m sont interdites pour les constructions nouvelles. Sur les limites séparatives, les dépasées de toiture sont interdites. Elles pourront être ramenées à 0.20 m minimum si la surface de la construction ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.</p>	<p>Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères</p> <p>2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sauf en zone Ugvs)</p> <p>Toitures (sauf Ue, Ugvs, Ux, A et N)</p> <p>Les toitures à un pan et ne s'harmonisant pas avec les toitures environnantes sont interdite (sauf celles adossées à une construction existante et les annexes).</p> <p>Les toitures plates sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses accessibles depuis une pièce de vie et intégrées dans le volume principal du bâtiment. Dans ce cas, la surface de la toiture-terrasse ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol totale de la construction. - Pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m². Dans ce cadre, un système de gestion eaux pluviales adapté devra être prévu. <p>Les pentes de toiture qui ne sont pas végétalisées doivent être comprises entre 35% et 55%.</p> <p>Les pentes de toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ne sont pas réglementées.</p> <p>Les dépasés de toiture inférieurs à 0,60 m sont interdites pour les constructions nouvelles. Sur les limites séparatives, les dépasées de toiture sont interdites. Elles pourront être ramenées à 0.20 m minimum si la surface de la construction ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher.</p>

Commune de La Bâthie – modification simplifiée n°1

<p>Toitures (sauf Ue, Ugvs, A et N)</p> <p>Début non modifié.</p> <p>Pour les extensions et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle de la construction principale existante.</p>	<p>Toitures (sauf Ue, Ugvs, A et N)</p> <p>Début non modifié.</p> <p>Pour les extensions et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle de la construction principale existante.</p>
---	---

1.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUA

1.2.1 Justifications de l'évolution

Le PLU ne comporte qu'une seule zone classée AUa, correspondant à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Carrons. Dans le cadre de cette OAP, un projet communal est en cours d'élaboration. Toutefois, la hauteur maximale actuellement autorisée ne permet pas la réalisation du projet tel qu'envisagé avec des stationnements en souterrain.

En effet, une étude du BE Equaterre réalisée en juillet 2025 démontre la présence d'une nappe dont le niveau varie selon les saisons et les précipitations. Elle est jointe en annexe. Cette nappe contraint la réalisation de niveaux en sous-sol. Par conséquent, les stationnements ne pourront être aménagés qu'en surface ou en semi-enterré, ce qui réduit le volume constructible disponible pour les logements.

Afin de préserver la faisabilité économique du projet et le nombre de logements envisagés par l'OAP, il est nécessaire de revoir la hauteur autorisée. Cette évolution permettra de compenser l'emprise au sol des stationnements en développant les constructions en hauteur, tout en garantissant une intégration urbaine et paysagère harmonieuse.

La commune souhaite donc revoir les règles applicables à l'intérieur de la zone en limitant la hauteur à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas des toitures plates, et ce sur la totalité du périmètre. La réalisation des parkings dans le volume de la construction et non en surface permettra de diminuer la consommation d'espace et donc l'imperméabilisation des sols.

La modification concerne uniquement une zone couverte par une OAP dont les possibilités de construire sont encadrées de la façon suivante :

- Une densité de 30 à 35 logements/ha,
- Un potentiel de construction d'environ 100 logements,
- Une obligation de mixité sociale fixée à un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux,
- Un type d'habitat attendu : habitat collectif ou intermédiaire + habitat individuel groupé en périphérie, en transition avec le tissu existant.

Concernant l'urbanisation, il est rappelé que : « La zone AUa est une zone à urbaniser progressivement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. »

Ces éléments de l'OAP cadrent la constructibilité dans le secteur, et l'évolution du PLU ne permet pas d'augmenter le nombre de logements potentiels.

De plus, la présence de la nappe implique que les stationnements seront semi-enterrés ou en surface. Le nombre total de logements reste inchangé par rapport à la situation initiale, c'est à dire si la hauteur n'est pas modifiée et que les parkings sont réalisés en sous-sol.

1.2.2 Évolutions envisagées

Règlement actuel	Règlement proposé
Zone AUa Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères AUa 2.1 Volumétrie et implantation des constructions Hauteur des constructions en bordure d'emprises publiques ou de voies existantes ou à créer Pour les constructions ou parties de constructions édifiées entre 0 et 25 m de profondeur par rapport aux alignements ou reclus sur les voies publiques riveraines et les vies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur est limitée à 14 m au faîtage, 12 m à l'acrotère et 12 m à l'égout. Hauteur des constructions en fonds de parcelles Pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 25m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraine et les voies privées ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximale et limitée à 12m	Zone AUa Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères AUa 2.1 Volumétrie et implantation des constructions Hauteur des constructions La hauteur est limitée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère dans le cas de toit plat ou de toit terrasse.

2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

2.1 INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS DE CONSERVATION D'UN SITE NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de La Bâthie. Le site le plus proche est le Massif de la Lauzière qui se situe sur les communes de Rognaix, La Léchère, Montsapey, Argentine, Epierre et La Chapelle.

Les évolutions du PLU sont sans incidence directe ou indirecte sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

2.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Cette évolution porte exclusivement sur l'ajustement de certains points du règlement, notamment en ce qui concerne la hauteur maximale des constructions et l'aspect des toitures. Aucune modification de zonage n'est envisagée, pas plus qu'une évolution sur la réglementation de l'occupation, l'utilisation ou l'emprise au sol.

Par conséquent, l'évolution est sans incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire.

2.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Cette évolution du PLU porte exclusivement sur l'ajustement des points du règlement relatifs l'aspect des toitures et la hauteur maximale des constructions. Ces ajustements ont un impact limité sur le paysage.

La proposition d'introduire une plage de valeurs autorisées pour la pente des toitures permet de prendre en compte la diversité architecturale au sein des secteurs concernés, contribuant ainsi à une meilleure cohérence paysagère. Concernant les toits plats, le PLU en vigueur autorise déjà leur réalisation pour les annexes d'une surface inférieure à 15 m². La modification proposée permettra d'étendre cette possibilité aux annexes allant jusqu'à 30 m² d'emprise au sol. Cette évolution reste encadrée, avec une emprise au sol restreinte. De plus, les toits plats pour les annexes présentent une forme assez discrète, qui limite le volume du bâtiment. Cette évolution a un impact limité sur le paysage.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, la règle est modifiée uniquement sur un secteur spécifique du territoire. Cette évolution est mesurée afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage. Plus précisément, la modification de la règle de hauteur concerne uniquement la zone AUa des Carrons, laquelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans ce cadre, les incidences sur le paysage ont déjà été analysées et il est précisé que :

« Incidences paysagères faibles. La composition de l'aménagement du secteur prend en compte des perspectives qui resteront ouvertes vers le château du sud vers le nord. »¹

¹ Extrait du PLU de la Bâthie : 5. Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP), 2020

Ainsi, cette modification favorise l'harmonie architecturale et paysagère. L'incidence sur le paysage est considérée comme neutre, car elle ne modifie pas significativement la perception d'ensemble de l'urbanisation de La Bâthie. Aucune mesure relevant de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) n'est donc nécessaire.

2.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette évolution du PLU porte exclusivement sur l'ajustement de certains points du règlement écrit. Il n'y a ni modification du zonage agricole, ni évolution des règles relatives aux occupations ou utilisations du sol en zone A. Ces ajustements n'ont aucun impact l'activité agricole.

Plus précisément, la modification de la règle de hauteur concerne uniquement la zone AUa, laquelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il est important de souligner que le périmètre et le contenu de cette OAP ne sont pas modifiés dans le cadre de cette évolution du PLU. Seule la règle relative à la hauteur des constructions est ajustée. Les projets devront donc continuer à respecter l'ensemble des dispositions et orientations déjà approuvées dans le PLU en vigueur.

En conséquence, cette modification n'aura aucun impact sur l'activité agricole, et ne remet pas en cause les équilibres définis dans le document d'urbanisme.

2.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune dispose d'un PIZ réalisé en 2017, d'une étude de trajectographie - étude chute de blocs (2019) et d'un Plan de prévention des risques Inondation de l'Isère – PPRI Tarentaise Aval (2015).

L'évolution du PLU ne génère pas de risques naturels supplémentaires car elle porte exclusivement sur l'ajustement de certains points du règlement écrit : l'aspect des toitures et la hauteur maximale des constructions.

2.6 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

2.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable

Dans le cadre de cette procédure, seuls l'aspect des toitures sur une grande partie des zones Urbaines et A Urbaniser et la hauteur des constructions en zone AUa sont modifiés. La zone AUa étant déjà urbanisable et ses possibilités d'urbanisation cadrées par l'OAP, l'évolution de la hauteur autorisée ne modifie pas les capacités globales d'urbanisation. Cette adaptation est notamment justifiée par la présence de la nappe qui contraint la réalisation de stationnements en sous-sol.

En conclusion, cette modification simplifiée n'a pas d'impact sur la ressource en eau puisqu'elle ne permet pas d'augmenter les possibilités d'urbanisation et donc le nombre d'habitants.

2.6.2 Traitement des eaux usées : capacités de la station d'épuration

Comme pour l'eau potable, l'évolution du PLU est sans incidences sur les volumes d'eaux usées à traiter à la STEP, puisqu'elle ne permet pas d'augmenter les possibilités d'urbanisation et donc le nombre d'habitants.

2.6.3 Gestion des eaux pluviales

L'évolution de l'aspect des constructions est sans incidence sur la gestion des eaux pluviales.

L'évolution de la hauteur des constructions en zone AUa permet la réalisation des stationnements dans le volume du bâti. Elle réduit ainsi la nécessité d'aménager des places en aérien, limitant de fait l'emprise au sol des aménagements.

Cette mesure est donc favorable à la gestion des eaux pluviales.

3 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ARLYSERE

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 09 mai 2012 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 27 septembre 2018.

La présente modification est sans incidences sur la compatibilité globale du PLU avec le SCOT.

4 ANNEXES

- Etude géotechnique « Construction de logements « Les Carrons » », commune de la Bâthie réalisée par Equaterre, Bureau d'Etudes, ingénierie, géotechnique, 21 juillet 2025