
Plan Local d'Urbanisme de La Léchère

Réunion du 2 Septembre 2022

Objet de la réunion : Réunion de diagnostic n°1 - Diagnostic socio-économique

Lieu : Mairie de La Léchère

Démarrage : 9h30

PRESENTS

Dominique COLLIARD	Maire de La Léchère
Claudine GROS	La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Sylvie GERMANAZ	Maire déléguée de Doucy
François DUNAND	Maire délégué Feissons-sur-Isère
Sylvie MONNET	Maire déléguée Pussy
Philippe MORIN	Architecte Conseil CAUE73
Laetitia VERCIN	La Léchère, technicien urbanisme
Eric DESTREMONT	La Léchère, technicien VRD urbanisme
Bernard Gsell	La Léchère, conseiller municipal
Laetitia LAMBERT	Atelier 2, urbaniste
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste

EXCUSES

Olivier BOGNIER	Maire délégué Naves
Paul GUILLARD	Maire délégué Celliers
David JUGAND	Maire délégué Bonneval

ABSENTS

Aurore BRUNOD	Maire déléguée de Notre-Dame-de-Briançon
Jean-Paul BALCELLS	Maire délégué Petit Coeur

Seules les remarques émises au cours de la réunion sont retranscrites dans ce compte-rendu.
Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.

Habiter à La Léchère // Démographie et habitat

Une dynamique démographique fragile

D'après les données statistiques, la commune de La Léchère a subi une longue décroissance démographique entre 1968 et 1999. Pour les élus, cette chute de la démographie est en partie liée au départ des ouvriers du territoire (les industries de la commune emploient de moins en moins de personnels et certaines d'entre elles ont fermé). Aujourd'hui, peu d'ouvriers travaillant dans les usines du territoire habitent La Léchère. De nombreuses familles de la Haute Tarentaise sont venues s'installer sur la commune, alors que les familles de la commune s'installent de plus en plus dans le bassin Albertvillois. Au-delà des dynamiques observées dans la vallée, il faut souligner la dynamique démographique de certains villages : de nombreuses rénovations en résidences principales et la création de lotissements sur les villages de Pussy, Feissons sur Isère et Naves ont permis l'accueil d'une nouvelle population.

Une population encore assez familiale

Pour les élus, les ménages qui souhaitent s'installer dans la vallée priorisent le secteur d'Aigueblanche : l'offre en logement y est plus importante, les services plus nombreux (point positif pour les personnes âgées). C'est également dans ce secteur que la vallée est la plus large (topographie).

La dynamique de vieillissement mis en avant par l'analyse des données statistiques pose la question de l'adaptabilité du territoire à ce phénomène (logement, mobilité).

Un parc de logements qui croît au profit des résidences secondaires

On observe au cours des dernières années une augmentation du nombre de logements sur le territoire : le parc de logements ayant pratiquement doublé depuis 1968. La croissance du parc de logements est essentiellement portée par l'augmentation du nombre de résidences secondaires : aujourd'hui on retrouve sur le territoire autant de résidences secondaires que de résidences principales. Les élus indiquent que les logements en résidences principales se trouvent principalement dans la vallée alors que les logements en résidences secondaires se trouvent dans les villages de moyenne montagne. Par conséquent, deux profils de village se dégagent : les territoires touristiques qui accueillent un grand nombre de résidences secondaires, les territoires résidentiels qui accueillent un nombre plus important de résidences principales.

Aujourd'hui on constate que le nombre de logements augmente plus rapidement que la croissance démographique. Ce phénomène s'explique en partie par le desserrement des ménages.

D'après les chiffres de l'INSEE, le taux de vacance sur le territoire est de 8% soit environ 203 logements.

Au sens de l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- **Proposé à la vente, à la location**
- **Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation**
- **En attente de règlement de succession**
- **Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés**
- **Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (un logement très vétuste par exemple).**

La définition de de la vacance au sens de l'INSEE est vaste. Le bureau d'études ATELIER 2 indique qu'il serait intéressant et nécessaire d'affiner l'analyse de la vacance. Le bureau d'études propose ainsi à chaque Maire délégué, en fonction de leur connaissance du territoire, de repérer les logements qui sont réellement vacants et de les cartographier à l'aide d'un plan fourni par Atelier 2 : il serait intéressant de distinguer les logements vacants qui sont très/trop dégradés pour être rénovés/réhabilités/repris, des logements vacants qui peuvent être repris par rénovation/réhabilitation. Les élus indiquent que la rénovation/réhabilitation d'anciennes granges dans les villages posera la question du stationnement. Le bureau d'études indique que cette analyse fine du territoire pourrait permettre d'analyser les logements qui pourraient être démolis pour aérer les tissus bâtis et éventuellement créer des petits espaces de stationnement.

Le bureau d'études indique que la vacance est essentielle pour maintenir un marché de l'immobilier « souple » et permettre une dynamique d'installation, et une meilleure rotation des ménages.

Si le taux de vacance reste raisonnable sur le territoire communal, on peut observer des disparités entre les villages. La vacance est importante à Naves, Pussy et Celliers. Les élus indiquent que de nombreux logements font l'objet de rétention dans ces villages (rétention patrimoniale).

La dynamique du parc de logements

D'après les chiffres de l'INSEE, le parc de logements est composé à 55% de logements individuels et de 45% de logements collectifs. Si le parc de logement peut alors paraître diversifié, il est tout de même nécessaire de nuancer ce chiffre, la majorité des logements collectifs étant des logements touristiques. La forte progression du nombre de logements collectifs que l'on peut observer sur le graphique entre le début des années 1950 et la fin des années 1990, correspond notamment au développement de la station de Doucy. Depuis 2006, le logement individuel redevient le mode de construction presque unique.

Le taux de logements sociaux est important dans la vallée de l'Isère (16,3%), ce qui permet d'accueillir une population mixte et de répondre à tous les besoins. Les élus indiquent que ce taux important doit être mis en parallèle avec l'importance des industries dans la vallée (développement de logements OPAC à Notre Dame de Briançon par exemple). Le bureau d'études indique qu'avec 2600 habitants, la commune n'est pas soumise à des obligations légales de production de logements sociaux. Cependant il est important de maintenir ce taux pour répondre à l'ensemble des besoins. La question des logements sociaux pour les saisonniers est posée : les élus indiquent qu'il est difficile de les développer dans les villages de moyenne montagne, les bailleurs sociaux se positionnent peu. Les logements sociaux se développent davantage sur le bassin albertvillois.

Il est important de souligner la singularité du territoire par rapport aux prix de l'immobilier : sur la commune de La Léchère, le prix des appartements reste plus élevé que le prix des maisons individuelles.

SCOT Tarentaise Vanoise : où en est-on ?

L'étude des permis de construire de la commune a permis de mener une analyse rétroactive du SCOT. Ainsi, depuis 2017, on constate une vraie dynamique de réinvestissement du parc existant (autant de logements neufs que de logements rénovés/réhabilités). Si la consommation foncière reste raisonnable, la densité des opérations reste faible et insuffisante par rapport aux objectifs du SCOT. Le document supra-communal étant dimensionné sur 15 ans, il lui reste une dizaine d'année à vivre soit la durée du PLU communale (2023-2033). Ainsi, au cours des dix prochaines années, la commune aurait la possibilité de consommer environ 11 hectares pour la création d'environ 214 logements. Le bureau d'études indique cependant qu'avec la loi Climat et Résilience qui impose une réduction de 50% de la consommation d'espace, le potentiel théorique du SCOT est supérieur à la marge de manœuvre réelle de la commune. Il sera donc nécessaire aux élus d'écrire un projet cohérent qui permette de justifier le foncier constructible souhaité par les élus.

Quels besoins pour les dix prochaines années ?

Afin d'anticiper le travail sur le scénario d'aménagement, le bureau d'études a présenté 3 scénarii pour information. Les tableaux permettent de quantifier le nombre de logements nécessaire permettant d'accueillir de nouveaux habitants (nombre de logements point mort), et le nombre de logements nécessaire pour faire face à la décohabitation (nombre de logements à effet démographique). La priorité de la commune = conserver les écoles dans les villages. De fait, le scénario d'aménagement retenu devra être suffisamment « ambitieux » pour répondre à cette priorité. Les élus s'interrogent : *quels moyens avons-nous pour freiner la construction de résidences secondaires, qui ne permettent pas de remplir nos écoles ?* Le bureau d'études indique qu'il n'existe pas d'outils quantitatifs dans le PLU pour limiter la construction de résidences secondaires. En revanche, la distribution spatiale du foncier peut permettre de limiter la construction de résidences secondaires (limiter les secteurs constructibles en montagne au profit de la vallée). Les élus ont également la possibilité de mettre en place des outils fiscaux (procédure indépendante du PLU).

Les moteurs du territoire // Economie, commerce et tourisme

Les actifs

D'après les données statistiques, le nombre d'emplois sur la commune a baissé de 10% entre 2008 et 2019. Les élus indiquent que les usines et industries du territoire emploient de moins en moins d'ouvriers.

Les mouvements pendulaires sont très importants sur la commune : d'après l'INSEE, seuls 37% des emplois de la commune sont occupés par des habitants de La Léchère. Ainsi, 67% des actifs quittent la commune pour aller travailler sur un autre territoire. Près de 670 actifs arrivent tous les jours sur le territoire pour travailler (essentiellement du bassin albertvillois), alors que 798 actifs le quittent quotidiennement principalement en direction de Moutiers. Les élus indiquent qu'il pourrait être intéressant d'analyser l'emploi des saisonniers : ce sont des gens qui travaillent et qui vivent sur le territoire.

Economie

On constate sur le territoire une forte demande d'implantation de la part des entreprises à laquelle la commune n'est pas en capacité de répondre.

Le bureau d'études a présenté au cours de la réunion un point sur l'ensemble des zones d'activités de la commune.

Concernant le site de la Gare, celui-ci représente le seul secteur à investir. Le bureau d'études s'interroge cependant :

- secteur où l'on retrouve la Maison France Service ainsi qu'un restaurant
- secteur qui se situe en entrée de ville
- foncier SNCF qui sert de stockage
- secteur peu large

Pour les élus, il s'agit de la seule zone que l'on peut en effet développer, même si celle-ci reste contrainte. La commune ne s'est pas encore interrogée/intéressée au site.

Concernant le site de Petit Cœur, il convient de préciser qu'aucun lot n'est à ce jour vacant. Les espaces libres de bâtiments sont en réalité occupés pour du stockage. Les entreprises que l'on retrouve sur le site sont dynamiques et ont besoin de foncier pour se développer (réserve foncière). Cette zone dispose également d'espaces plantés qu'il est essentiel de conserver pour l'intégration paysagère du site.

Commerces

L'offre commerciale sur La Léchère est uniquement présente dans les secteurs principaux touristiques : les thermes et Doucy station. Le bureau d'études a présenté un point sur les secteurs commerciaux du territoire.

Concernant la station thermale, les élus sont conscients des difficultés et la problématique commerciale de la station.

Concernant Nâves, les élus indiquent que l'absence de commerces fait largement défaut à la station. Il convient cependant d'ajouter la présence d'un bar/restaurant.

Les élus indiquent qu'il existe également quelques commerces ambulants sur le territoire.

Tourisme

Pour rappel, le tourisme n'est pas une compétence communale : la stratégie touristique est déterminée par la communauté de communes.

Le tourisme est une part très importante du dynamisme du territoire. Le bureau d'études a réalisé un point synthétique sur chaque site touristique du territoire.

Concernant Doucy, le bureau d'études indique la présence de 1376 lits touristiques dont 39% de lits froids. Les élus indiquent que ce chiffre doit être vérifié. Contrairement à de nombreuses stations, le parc d'hébergement de la station est en grande partie de maîtrise foncière publique, ce qui permet de garantir l'occupation des lits. Un projet en cours doit permettre le renforcement du parc d'hébergement touristique : celui-ci doit permettre de sécuriser l'activité économique actuelle. **Une réunion est prévue le 12 septembre prochain et permettra d'affiner le nombre de lit du projet.**

- ⇒ **La commune doit transmettre au bureau d'études un compte-rendu de cette réunion.** Il sera nécessaire d'être attentif à la temporalité du projet afin que ce dernier puisse être intégré à la procédure de PLU.

Concernant Naves, les élus indiquent que le manque de stationnement est une réelle problématique dans le village. Concernant l'assainissement, les élus indiquent qu'il n'y a pas d'assainissement collectif.

Le logement des saisonniers

La CCVA accueille chaque hiver environ 1000 saisonniers, dont 70 à 75% viennent de l'extérieur et certains nécessitent un hébergement.

Le bureau d'études a présenté une analyse du logement des saisonniers sur Doucy et La Léchère station thermale. D'une manière générale, pour les élus, les besoins ne sont pas couverts localement. *Concernant Doucy*, les élus indiquent que tous les commerçants de la station sont en demande de logements saisonniers. Il serait nécessaire de disposer d'une quinzaine de lits supplémentaires. **Une réunion de travail avec la CCVA qui gère les logements saisonniers a été réalisée fin août. Il convient de transmettre le compte-rendu de cette réunion au bureau d'études.**

Le bureau d'études a réalisé une analyse rétroactive du SCOT concernant la Surface Touristique Pondérée. Sur Doucy, aucun STP n'a été consommée entre 2018 et 2021. Cependant, le projet en cours de réalisation aura forcément un impact.

Le nombre de lit créé doit être validé suite à la réunion du 12 septembre. Sur La Léchère, les élus indiquent qu'il existe encore un terrain en cœur de station qui pourrait accueillir un projet touristique.

Vivre sur la commune // Mobilité, équipements

Cette thématique sera abordée au cours de la réunion du mois de novembre (date à définir)

PROCHAINES REUNIONS

Lundi 10 octobre à 9h > Réunion diagnostic n°2 (Etat Initial de l'Environnement & Analyse paysagère)

La semaine du 7 au 10 novembre (jour à définir avec les élus) à 9h > Réunion diagnostic n°3 (foncier, mobilité)

La semaine du 5 au 9 décembre (jour à définir avec les élus) à 9h > Présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées

Ce calendrier nous permettra d'entamer le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début d'année.

Comme indiqué dans le planning présenté au cours de la réunion de lancement, il conviendrait de fixer pendant l'automne, une date de réunion publique afin de présenter à la population la démarche du PLU et le contexte réglementaire.