



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 11 Novembre 2022

Objet de la réunion : Réunion de diagnostic n° 3 - Foncier

Lieu : Mairie de La Léchère

Démarrage : 14h

PRESENTS

Dominique COLLIARD	Maire de La Léchère
François DUNAND	Maire délégué Feissons-sur-Isère
Claudine GROS	La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Nathalie CHARLES	La Léchère, DGS
Sylvie GERMANAZ	Maire déléguée de Doucy
Anne-Sophie JAY	La Léchère, conseillère municipale
Laetitia VERCIN	La Léchère, technicien urbanisme
Eric DESTREMONT	La Léchère, technicien VRD urbanisme
Bernard GSELL	La Léchère, conseiller municipal
Paul GULLARD	Maire délégué Celliers
Olivier BOGNIER	Maire délégué Naves
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste

*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.*

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans un premier temps, le bureau d'étude est revenu sur la consommation d'espace entre 2011 et 2021. Comme l'indique l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, « *le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du PLU [...]* ». Cette analyse de la consommation d'espace se base sur le registre des permis de construction communal.

Au cours de la réunion, le tableau suivant a été présenté aux élus.

- ➔ On peut constater une vraie dynamique de réinvestissement du parc existant
- ➔ 42 logements neufs ont été réalisés sur le territoire entraînant une consommation foncière de 3,2 hectares soit une densité de l'ordre de 13 logements/hectare et une superficie moyenne des terrains de 762 m².

REEMPLOI DU BATI EXISTANT	Nombre de logements créés
Transformation de bâtis existants en logement (Changement de destination, transformation de granges, de garages en logements, réhabilitation)	56
Réhabilitation de chalets d'alpage	4
TOTAL	60

CONSTRUCTION NEUVE	Nombre total de constructions réalisées	Superficie totale
Construction à vocation agricole	6	9843 m ²
Construction à vocation économique	7	20 341 m ²
Construction à vocation d'équipement	3	1490 m ²
Construction à vocation touristique	3	3 507 m ²
Construction à vocation d'habitat	42	32 031 m ²

- ➔ A la présentation du tableau ci-dessus, les élus s'étonnent du faible nombre de rénovations/réhabilitation.

Le bureau d'études a présenté pour chaque commune le bilan de la consommation d'espace à l'aide de cartographies qui ont permis de localiser précisément les constructions neuves quelles que soient leurs vocations, et d'un tableau récapitulatif.

- ➔ Commune de Naves : pas de remarque
- ➔ Commune de Celliers : pas de remarque
- ➔ Commune de Bonneval : pas de remarque
- ➔ Commune de Pussy : les élus indiquent que
 - l'un des bâtiments agricoles identifié n'est pas une construction neuve
 - que les constructions le long de la route du Tsagne ont bien été réalisées.

Suite à ces remarques, le tableau des surfaces de la commune de Pussy doit être mis à jour

REEMPLOI DU BATI EXISTANT	Nb de logements créés
Transformation de bâti existant en logement (Changement de destination, transformation de granges, de garages en logements, réhabilitation)	6
Réhabilitation de chalets d'alpage	-
TOTAL	

CONSTRUCTION NEUVE	Nb de construction réalisés et qualité	Superficie
Construction neuve à vocation agricole	1 : hangar agricole pour chèvrerie	1 980 m ²
Construction à vocation d'habitat	10 : logements individuels	8 387 m ²

- ➔ **Commune de Doucy : les élus indiquent que**
 - Le bâtiment agricole identifié au Villaret n'est pas une construction neuve
 - Le bâtiment pour logements saisonniers sur Doucy Station n'a jamais été réalisé
 - L'une des constructions identifiées à Doucy village n'est pas une construction neuve
- Suite à cette remarque, le tableau des surfaces de la commune de Doucy doit être revu

REEMPLOI DU BATI EXISTANT	Nb de logements créés
Transformation de bâti existant en logement <i>(Changement de destination, transformation de granges, de garages en logements, réhabilitation)</i>	8
Extension de logements existants avec création de logements	
Réhabilitation de chalets d'alpage	1
TOTAL	9

CONSTRUCTION NEUVE	Nb de construction réalisés et qualité	Superficie
Construction à vocation d'habitat	7 : logements individuels	5023 m ²

- ➔ **Commune de Notre Dame de Briançon : les élus indiquent que**
 - L'une des constructions identifiées n'est pas une construction neuve
 - Qu'une construction neuve à La Contamine n'a pas été identifiée.
- Suite à cette remarque, le tableau des surfaces de la commune de Notre Dame de Briançon doit être revu

REEMPLOI DU BATI EXISTANT	Nb de logements créés
Transformation de bâti existant en logement <i>(Changement de destination, transformation de granges, de garages en logements, réhabilitation)</i>	5
Réhabilitation de chalets d'alpage	-
TOTAL	

CONSTRUCTION NEUVE	Nb de construction réalisés et qualité	Superficie
Construction à vocation économique	1 : bâtiments de stockage	926 m ²
Construction à vocation d'habitat	2 : logements individuels	1 614 m ²

- ➔ **Commune de Feissons-sur-Isère : pas de remarque**
- ➔ **Commune de Petit Cœur : pas de remarque**

Suite au premier retour des élus, le tableau général des surfaces doit être revu en conséquence :

REEMPLOI DU BATI EXISTANT	Nb de logements créés
Transformation de bâtis existants en logement <i>(Changement de destination, transformation de granges, de garages en logements, réhabilitation)</i>	56
Réhabilitation de chalets d'alpage	4
TOTAL	

CONSTRUCTION NEUVE	Nb	Superficie
Construction à vocation agricole	4	5059 m ²
Construction à vocation économique	7	20 341 m ²
Construction à vocation d'équipement	3	1490 m ²
Construction à vocation touristique	2	2 540 m ²
Construction à vocation d'habitat	46	34 990 m ²

Suite à cette présentation de la consommation des espaces, le bureau d'études a souhaité mettre en perspectives ces données par rapport aux objectifs du SCoT.

Les prescriptions du SCOT				Analyse rétroactive du SCOT			Potentiel théorique pour le futur PLU	
Communes déléguées	Dimensionnement maximum des zones constructibles pour l'habitat permanent (en ha)	Densité minimale (logements/ha)	Logements autorisés par le SCOT en consommation d'espace	Logements consommant de l'espace réalisés	Foncier consommé	Densité (logements/ha)	Foncier permis pour le futur PLU (ha)	Logements permis pour le futur PLU
La Léchère	9	20	180	14	9288 m ²	15	8,1	166
Feissons-sur-Isère	4,8	17	82	8	5762 m ²	14	4,2	74
Bonneval-Tarentaise	1,3	17	22	2	701 m ²	29	1,2	20
TOTAL	15,1 ha		284 lgts	24	15751 m²	15 logts/ha	13,5 ha	260 lgts

Comment lire le tableau précédent

Les colonnes en bleues représentent les objectifs du SCoT. Le SCoT précise bien que « *s'il y a création de commune nouvelle, le dimensionnement alloué reste attaché géographiquement aux communes déléguées* ».

Les colonnes en orange représentent les logements déjà réalisés, et les surfaces déjà consommées, depuis l'approbation du SCoT (2017). Les densités sur les communes de La Léchère et Feissons-sur-Isère sont inférieures aux objectifs du SCoT.

Les colonnes vertes représentent le potentiel théorique pour le futur PLU (les colonnes bleues - les colonnes oranges). Ainsi, pour les 10 prochaines années, la commune a la possibilité de réaliser environ 260 logements sur 13,5 hectares de foncier.

- ➔ **Le bureau d'études attire l'attention des élus sur le potentiel foncier offert par le SCoT. La loi Climat et Résilience impose une réduction de 50% de la consommation d'espace par rapport aux années 2011-2021. Sur cette période la commune a consommé 3,5 hectares. Le potentiel théorique offert par le SCoT pour les 10 prochaines années est donc supérieur à la consommation passée.**

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Dans un deuxième temps, le bureau d'études est revenu sur les capacités de densification. En sus de l'analyse de la consommation d'espace, l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme indique que « *Le rapport de présentation [...] analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

Le bureau d'études rappelle également les prescriptions du SCoT, les principes de la loi Montagne et la méthodologie mise en place pour délimiter l'enveloppe urbaine et identifier le potentiel de densification.

- ➔ Le bureau d'études précise qu'il conviendra d'évoquer la prise en compte des divisions parcellaires au cours de la réunion des Personnes Publiques Associées de décembre : comment ce potentiel doit-il être pris en compte tout en sachant que le phénomène de division parcellaire n'est pas développé sur le territoire ?

Le bureau d'études a présenté des éléments cartographiques pour chaque commune afin de valider/invalidier le contour des enveloppes urbaines et de valider/invalidier les potentiels fonciers.

Les éléments discutés en réunion sont directement inscrits dans le support de présentation ci-joint.

- ➔ **Afin de poursuivre et finaliser le travail sur les potentiels fonciers, les élus doivent transmettre au bureau d'études, au plus tard le 6 décembre, les éléments concernant les potentiels de densification ainsi que les éléments concernant l'analyse des logements vacants.**

VIVRE SUR LA COMMUNE DE LA LÉCHÈRE : mobilité, déplacements, stationnements et équipements

Dans un dernier point, le bureau d'études souhaitait revenir sur les éléments du diagnostic qui n'ont pu être présentés aux élus au cours de la première réunion. Cela concerne l'accessibilité, la mobilité et les stationnements, ainsi que les équipements.

- ➔ **Par manque de temps, cette thématique n'a pu être abordée. Le bureau d'études invite les élus à consulter le support de présentation qui contient les éléments nécessaires à la compréhension de cette thématique, qui pourra être de nouveau abordé lors de phase d'élaboration du PADD.**

LA SUITE DE LA PROCÉDURE

Les différentes réunions de présentation du diagnostic sont maintenant terminées. Le diagnostic sera présenté aux Personnes Publiques Associées au début du mois de Décembre. A partir de Janvier (date à fixer), il conviendra d'entamer le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables aussi appelé le PADD, est la « clé de voute » du document d'urbanisme. Ce document assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents réglementaires (plan de zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ».

Plusieurs thématiques définies par le Code de l'Urbanisme doivent obligatoirement être abordées dans le PADD :

- ↳ politiques publiques d'urbanisme,
- ↳ logements, transports et déplacements,
- ↳ développement des communications numériques,
- ↳ implantations commerciales,
- ↳ équipements structurants,
- ↳ développement économique, touristique et culturel,
- ↳ qualité paysagère,
- ↳ protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ↳ préservation et mise en valeur des ressources naturelles,
- ↳ lutte contre l'étalement urbain,
- ↳ préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être débattu deux mois avant l'arrêt du projet de PLU. Une fois le PADD débattu en Conseil Municipal, ce dernier ne peut être modifié. En cas de modification de l'un des objectifs il convient de re-débattre du projet.

Suite au débat du PADD, la commune peut **surseoir à statuer**. En effet, le Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'occupation des sols (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) lorsque le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration. Cet outil, qui vise à geler la décision de la commune en attendant l'approbation du futur document d'urbanisme, est réglementé par le Code de l'Urbanisme (article L.153-11 du Code de l'Urbanisme). Il peut être utilisé « *sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.* ».

- ➔ **Afin d'anticiper l'écriture du projet communal, le bureau d'études invite les élus à réfléchir sur les objectifs clés qu'ils souhaiteraient inscrire dans ce document.**

PROCHAINES REUNIONS

Mardi 6 Décembre à 9h > Réunion de présentation du diagnostic aux PPA