



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 24 Octobre 2023

Objet de la réunion : Présentation du règlement écrit
Lieu : Mairie de La Léchère
Démarrage : 9h

PRESENTS

Dominique COLLIARD	Maire de La Léchère
François DUNAND	Maire délégué Feissons-sur-Isère
Claudine GROS	La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Paul GUILLARD	Maire délégué Celliers
David JUGAND	Maire délégué Bonneval
Sylvie MONEY	Maire déléguée Pussy
Sylvie GERMANAZ	Maire déléguée, Doucy
Olivier BOGNIER	Maire délégué, Naves
Lastitia VERCIN	Service urbanisme
Nathalie CHARLES	DGS
Eric DESTREMONT	Technicien VRD
Carine ALLARD	Atelier 2, urbaniste

Cette réunion avait pour ordre du jour de présenter le règlement écrit des zones U et AU

*Le support de présentation est joint au présent compte-rendu.
Seules les remarques formulées au cours de la réunion sont formulées ci-dessous.*

Règlement écrit

En guise d'introduction le bureau d'études présente la nouvelle mouture du règlement écrit depuis la recodification du code de l'urbanisme de 2016. Le bureau d'études précise que l'ancienne mouture du règlement écrit détaillait 15 articles. Le nouveau règlement se structure autour de 3 grands chapitres au sein desquels sont détaillés plusieurs chapitres :

- Le premier chapitre de la nouvelle mouture du règlement permet de répondre à la question « *Que puis-je construire ?* ».
- Le deuxième chapitre permet de répondre à la question « *Comment puis-je construire ?* ».
- Le troisième chapitre permet de répondre à la question « *Comment dois-je me raccorder ?* ».

Le bureau d'études précise également que si deux articles devaient obligatoirement être réglementés dans l'ancienne mouture du règlement écrit (à savoir, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), plus aucun article doit obligatoirement être réglementé dans la nouvelle mouture, permettant ainsi plus de souplesse dans l'écriture du règlement.

Enfin le bureau d'études précise qu'il est aujourd'hui possible avec ce nouveau règlement de développer des règles distinctes entre les constructions nouvelles et le bâti existant, et qu'il est possible de définir des règles qualitatives et quantitatives.

Le bureau d'études présente aux élus le détail de cette nouvelle structure. Le premier chapitre doit notamment préciser les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans chacune des zones du règlement graphique. Le bureau d'études présente la définition des sous-destinations définies par l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

- Un décret du 22 mars 2023 est venu modifier et compléter la liste et les définitions des destinations et sous-destinations définies dans un arrêté du 10 Novembre 2016. Le décret du 22 mars 2023 complète l'intitulé de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » en ajoutant le secteur primaire. La liste des sous-destinations de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » est complétée par la sous-destination « lieux de culte ». La liste des sous-destinations de la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire » est complétée par la sous-destination « casinos dédiés à la vente en ligne ». Les dispositions de ce décret entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2023 et ne s'appliquent pas aux PLU dont les procédures d'adoption ont été engagées avant cette date, sauf si la commune décide ultérieurement d'en faire application. Les élus peuvent indiquer au bureau d'études s'ils souhaitent prendre cette délibération afin d'intégrer les évolutions de ce décret.

Le bureau d'études présente ainsi la Chapitre 1 du règlement écrit des zones U et AU.

Les remarques formulées au cours de la réunion sont inscrites en rouge dans le document ci-dessous.

Zone Ua	Zone Uaa	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ut	Zone UI1	Zone UI2	Zone Ue	Zone AU	Zone AUI
Secteurs urbanisés anciens et denses de la vallée	Secteurs urbanisés anciens et denses de montagne	Secteurs mixtes à vocation principales d'habitat	Secteurs pavillonnaires	Secteurs à vocation touristique	Secteur à vocation économique et industrielle (grosses industries)	Secteur à vocation économique et industrielle (petites industries)	Secteur à vocation d'équipements et de loisirs	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	Zone à urbaniser à vocation touristique

CHAPITRE 1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE 1 & 2. Destinations et sous destination interdites, autorisées et autorisées sous conditions

Les sous-destinations autorisées sont identifiées dans le tableau par le symbole : ✓

Les sous-destinations autorisées sous conditions sont identifiées dans le tableau par le symbole : /
Si aucun symbole n'est présent, la sous-destination est interdite.

Destinations (Article R.151-27 du CU)	Sous destinations (Article R. 151-28 du CU)	Ua	Uaa	Ub	Uc	Ut	UI1	UI2	Ue	AU	AUI
		Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		C3						
Habitation	Exploitation forestière										
	Logement	✓	✓	✓	✓	✓	C5	C6		✓	✓
Commerce et activités de service	Hébergement	✓	✓	✓	✓	✓					✓
	Artisanat et commerce de détail	C1	C1	C3	C1	C4					
	Restauration	✓	✓	✓		✓			✓		
	Commerce de gros										
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓		✓					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Hôtels	✓	✓	✓		✓					
	Autres hébergements touristiques		✓			✓					
	Cinéma										
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓		✓					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C7	C7	C7	C7	C7	✓	C7	C7	C7	C7
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	X							✓	
	Salles d'art et de spectacles	✓		✓		✓				✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Equipements sportifs					✓					
	Lieux de culte										
	Autres équipements recevant du public	✓		✓		✓			✓		
	Industrie	C2	C2	C2	C2		✓	✓			
	Entrepôt										
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	✓	✓	✓		✓	✓	✓			
	Centre de congrès et d'exposition										
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓	✓	✓						

A la présentation de ce tableau, les élus indiquent au bureau d'études leur volonté d'interdire, dans certains cas, le changement de destination des hôtels : ces derniers ne doivent pas être transformés en logements et doivent bien conserver leur vocation touristique (hôtel, résidence de vacances, ...). L'exemple de l'hôtel de Collier est notamment évoqué. Le bureau d'études reviendra vers les élus au cours de la prochaine réunion afin de définir la règle à mettre en place.

Dans la zone Uaa, les élus souhaitent autoriser la sous-destination « autres hébergements touristiques »

Dans la zone Ua, les élus souhaitent interdire la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Dans la zone Uc, les élus souhaitent autoriser la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans les mêmes conditions que dans les zones Ua, Uaa et Ub.

Dans la zone Uc, les élus souhaitent autoriser la sous-destination « industrie » dans les mêmes conditions que dans les zones Ua, Uaa et Ub.

Dans la zone Ut, les élus souhaitent autoriser les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Concernant spécifiquement la zone AUI (projet Doucy station), les élus souhaitent interdire la sous-destination « logement » et autoriser la sous destination « autres hébergements touristiques » ATTENTION, les meublés de tourisme sont considérés comme des logements dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Afin de rédiger le règlement de cette zone il est nécessaire que la CCVA indique le type de construction qu'il sera réalisé.

Concernant spécifiquement la zone Ue, les élus indiquent que si le village 92 est classé comme tel, il serait nécessaire d'autoriser les sous-destinations « logement », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à la zone Ue. Le bureau d'études que ce n'est pas l'objectif des zones Ue. Après réflexion, le bureau d'études propose d'inscrire le secteur du Village 92 en zone Ub et d'autoriser dans cette zone les sous-destination « salles d'art et de spectacles » et « autres équipements recevant du public ». Les élus doivent valider cette proposition.

Sont autorisés sous conditions :

- C1 Les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère de la zone.
- C2 Les constructions à vocation « d'industrie » sont autorisées dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère de la zone
- C3 Seuls sont autorisés l'aménagement et l'adaptation dans le volume existant des bâtiments d'exploitation et à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité. => En attente de validation Chambre d'Agriculture. Les élus ne souhaitent pas autoriser les extensions des bâtiments agricoles en zone Uaa.
- C4 Les constructions à vocation « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher et à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité et le caractère de la zone
- C5 Les constructions à vocation « logement » sont autorisées à condition que la présence permanente soit nécessaire et lié à l'activité. L'emprise au sol de la construction est limitée à 50 m² par établissement, sous réserve que le logement soit inclus dans le volume général de la construction. De plus, seuls sont autorisés l'aménagement, l'adaptation et la réfection des logements existants dans leur volume : les extensions et les annexes ne sont pas autorisées (règle mise en place pour les logements FEROPPEM). Les élus indiquent qu'il faut permettre l'évolution de ces logements en autorisant la création d'annexes et d'extension sans limite de nombre ni de surface.
- C6 Les constructions à vocation « logement » sont autorisées à condition que la présence permanente soit nécessaire et lié à l'activité. L'emprise au sol de la construction est limitée à 50 m² par établissement, sous réserve que le logement soit inclus dans le volume général de la construction. Les élus souhaitent autoriser la sous-destination « logement » à condition que celui-ci corresponde bien à un logement de fonction, et que la construction soit intégrée ou accolée au bâtiment d'activité.
- C7 Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Sont Interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou exécutés en application des dispositions des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement ou qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'infrastructure d'intérêt général.
- Les dépôts de toute nature, y compris de véhicules, hors bois de chauffage
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois

Risques naturels

Certains secteurs sont susceptibles d'être concernés par des risques naturels identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Tarentaise aval de Moûtiers à Tours-en-Savoie approuvé par arrêté Préfectoral le 4 février 2015, et repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces zones les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRI, disponible en annexes du Plan Local d'Urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Certains secteurs sont susceptibles d'être concernés par des risques naturels identifiés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) approuvé par arrêté Préfectoral le 21 mars 2007 et modifié le 18 septembre 2008, et repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Dans ces zones les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Le PPRn, disponible en annexes du Plan Local d'Urbanisme, s'impose au PLU : tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies.

Les communes déléguées de Bonneval-Tarentaise et de Feissons-sur-Isère sont toutes 2 dotées d'un PIZ (Plan d'Indexation en Z) annexé au document d'urbanisme. Ces PIZ, respectivement élaboré en juillet 2011 et novembre 2013, couvrent les secteurs urbanisés de ces 2 communes déléguées. Les possibilités d'urbanisation peuvent être soumises à des restrictions. Il convient de se reporter aux documents du PIZ : tout projet devra respecter les prescriptions qui y sont définies

Le porter à connaissance de l'Etat de JUIN 2021 indique page 42/43

Ouvrage de protection projetés

L'opportunité de prévoir ces emplacements réservés mérite d'être examinée pour le projet de travaux de création d'une plage de dépôt en amont du hameau de Villard Soffray, afin de protéger les habitations contre le risque de coulées mixtes (eau et neige).
Il est à noter qu'un projet de protection des thermes de La Léchère par la mise en place de filets pare-blocs est également à l'étude. Selon le RTM et au regard de sa connaissance de ce projet, porté par la CCVA, celui-ci ne semble pas nécessiter de prévoir un emplacement réservé

Prise en compte des risques naturels

Le PLU devra être élaboré à la lumière de ces connaissances. De nouvelles cartes d'aléas sur les secteurs à enjeux ou enjeux futurs et non encore couverts pourront s'avérer nécessaires.
Concernant les documents « risques » déjà existants, il conviendra de les actualiser en fonction des nouvelles connaissances acquises (études réalisées ou événements survenus postérieurement) depuis leur réalisation.
Une actualisation de la carte d'aléa sur le secteur de Villard Soffray devra notamment être réalisée pour tenir compte de la coulée qui s'est produite en 2018.
L'article R.151-34 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
Il est donc demandé l'affichage de l'interdiction ou des conditions de construction résultant des risques naturels et pas seulement l'affichage des aléas.
Il appartient donc à la commune d'étudier l'ensemble des phénomènes naturels et leur impact sur le projet de PLU.

Le bureau d'études souhaite revenir sur la question des risques qui a été abordée au cours des permanences du mois d'août. Les élus indiquent ne pas avoir avancés sur ce point.

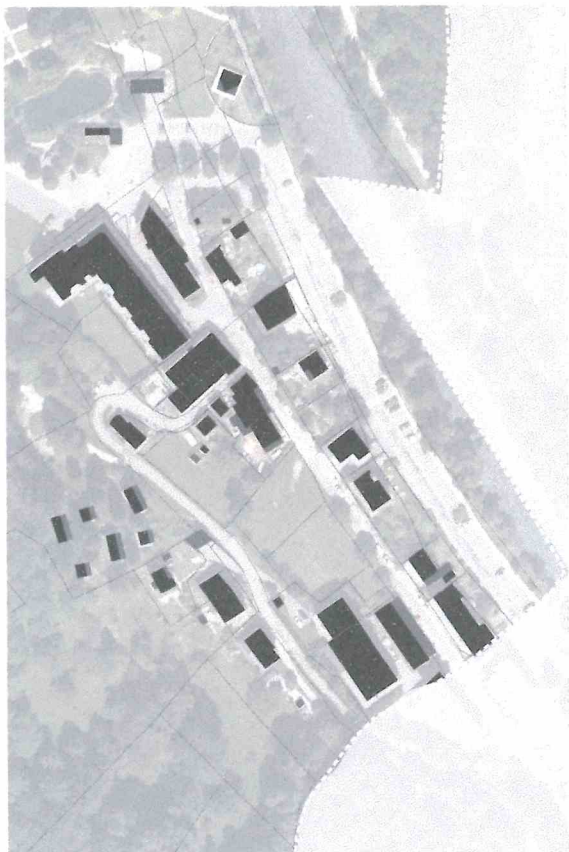
ARTICLE 3. Mixité sociale et fonctionnelle

Dans le cadre du PLU vous avez la possibilité de mettre en place un linéaire de protection des RDC commerciaux : celui-ci pourrait être mis en place sur La Léchère station et/ou Doucy station.

Dans ce cas, le règlement du PLU indiquerait que dans les RDC commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces ou activités de service est interdit, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Suite à cette proposition, les élus souhaitent mettre en place cette trame sur la Léchère station et Doucy station : les commerces et les restaurants ne doivent pas pouvoir changer de destination.

Grâce aux cartographies ci-dessous, les élus doivent identifier les commerces qu'ils souhaitent protéger.



PLU de La Léchère



Page 5 sur 9

Retour sur la réunion avec la DDT du 6 Octobre 2026 et le zonage

En fin de réunion, plusieurs questions sont abordées et quelques modifications de zonage sont demandées par les élus.

Les règles du certificat d'urbanisme

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa délivrance. Le CU garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit. L'autorisation d'urbanisation qui serait déposée pendant cette période de 18 mois sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat. Un CU peut être prolongé pour une période d'1 an si les règles d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Prise en compte des PA dans la consommation foncière passée

Les élus indiquent qu'un PA a été déposé à Feissons sur Isère pour la construction de 5 lots et qu'un PA devrait être déposé sur le hameau de Fontaine à Naves. Les élus interrogent le bureau d'études : ces PA seront-ils comptabilisés dans la consommation passée ou dans la consommation future ? Jusqu'à présent seuls les PC déposés et accordés sont comptabilisés dans la consommation foncière passée. Le bureau d'études doit se rapprocher du SCoT et de la DDT afin d'apporter une réponse définitive aux élus.

Modification du zonage à Feissons sur Isère

Monsieur le Maire délégué souhaite qu'uniquement que les parcelles n°1113 et n°1063 et faisant l'objet d'un PC pour la construction d'un garage soient classées en zone U. Les parcelles autour de ce projet doivent être classées en zone Aj.



Zonage Août 2023

Zonage Octobre 2023

Modification du zonage à Pussy autour du lotissement

Les élus indiquent que le lotissement de Pussy (aujourd'hui viabilisé et en grande partie construite contrairement à ce qui apparaît sur la photo aérienne) doit être classé en zone U.



Modification de la trame de jardin à protéger à Bonneval Eglise et intégration des parcelles n°494 et 495 à la zone Ua

Monsieur Jugand demande à revoir le tracé de la trame de jardin à Bonneval Eglise afin de ne pas compromettre les possibilités d'extension de la construction située sur les parcelles n°1472 et 1479. De plus, Monsieur Jugand demande l'intégration des parcelles n°494 et 495 à la zone U.



Zonage Août 2023

Zonage Octobre 2023

Prochaines réunions

- 21 Novembre 2023 à 9h : Finalisation du règlement écrit des zones U et AU
- 14 Décembre 2023 à 9h : Règlement écrit des zones A et N

A la fin de l'année 2023, le règlement écrit et le zonage seront terminés. Nous débuterons l'année 2024 par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui doivent être réalisées sur les zones AU et AUI du PLU.