



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA LECHERE

COMPTE RENDU DE REUNION

Réunion du 26 Mars 2024

Objet de la réunion : Présentation des OAP

Lieu : Mairie de La Léchère

Démarrage : 9h

PRESENTS

Dominique COLLIARD
François DUNAND
Claudine GROS
Paul GUILLARD
Sylvie MONEY
Sylvie GERMANAZ
Laetitia VERCIN
Nathalie CHARLES
Eric DESTREMONT
Jean-Paul BALCELLS
Bernard GSELL
Olivier BONGNIER
Carine ALLARD

Maire de La Léchère
Maire délégué Feissons-sur-Isère
La Léchère, adjointe à l'urbanisme
Maire délégué Celliers
Maire déléguée Pussy
Maire déléguée Doucy
Service urbanisme
DGS
Technicien VRD
Maire délégué, Petit Coeur
La Léchère, Conseiller Municipal
Maire délégué, Naves
Atelier 2, urbaniste

Cette réunion avait pour ordre du jour de présenter les OAP.

En introduction de cette réunion, plusieurs points sont abordés :

- ↳ Claudine GROS interroge le bureau d'études sur plusieurs points et notamment sur l'éventuelle nécessité d'inscrire dans le zonage des zones de stockage (pour les chantiers). Ce point a été évoqué en bureau SCOT et le PLU des Arcs semble avoir mis en place ce type de zonage. Le bureau d'études doit se renseigner auprès de Johanne VALLEE et reviendra vers la commune.
- ↳ Le bureau d'études revient sur le règlement écrit et notamment les règles à inscrire concernant le stationnement. Ce point doit être travaillé entre les élus.
- ↳ Le bureau d'études revient également sur le zonage spécifique mis en place sur le restaurant du Col de la Madeleine. Au cours de la réunion du 27.02.2024, la règle suivante a été inscrite dans le règlement pour permettre l'évolution du restaurant : *Est autorisée l'extension du restaurant dans la limite de 30% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser 300 m² de surface de plancher y compris l'existant*. Il s'agit d'une règle qui répond aux orientations du SCOT. Cependant, et après vérification, la surface de plancher actuelle du restaurant semble d'ores et déjà dépasser la limite de 300 m² (la surface de plancher sans terrasse est d'environ 400 m² et la surface de plancher avec terrasse est d'environ 950 m²). Le bureau d'études indique ainsi que le restaurant ne peut s'agrandir et qu'il n'est pas nécessaire de la classer dans un zonage spécifique.
- ↳ Laetitia VERCIN indique aux élus que l'UDAP s'est rapprochée de la commune et propose son expertise afin de revoir et mettre à jour les cahiers des préconisations architecturales existants, de mettre à jour le cahier de Doucy et de réaliser celui de Bonneval. Monsieur le Maire évoque sa réticence. Laetitia VERCIN demande au bureau d'études d'inscrire dans le zonage du PLU le périmètre de protection de l'Eglise de Doucy afin d'informer la population sur ce périmètre.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En introduction le bureau d'études rappelle que trois outils permettent de traduire réglementairement les objectifs inscrits dans le PADD : le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le bureau d'études présente la définition des OAP dites « sectorielles », qui permettent à la collectivité, d'orienter l'aménagement futur d'un secteur que la commune aurait ciblé. Autrement dit, l'OAP expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs « stratégiques » de son territoire.

Le bureau d'études rappelle que contrairement au règlement écrit, les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Autrement dit, si un projet ne permet pas d'atteindre les objectifs inscrits dans l'OAP, il n'y a pas compatibilité. Il est également rappelé que les OAP sont obligatoires sur les zones à urbaniser (AU) mais peuvent également être inscrites sur des zones U.

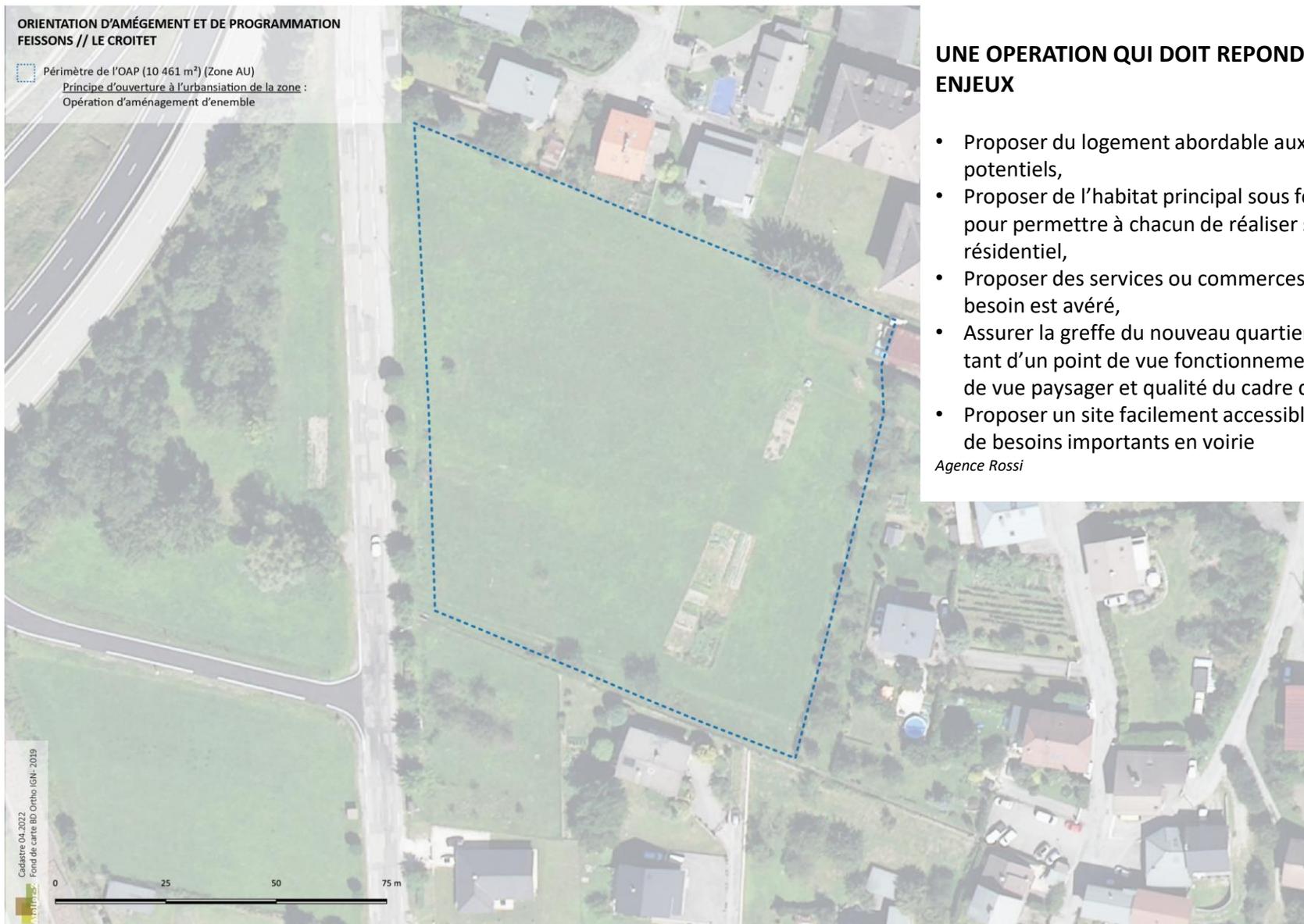
Enfin, le bureau d'études rappelle la nécessité de prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU : autrement dit, les zones AU du territoire doivent être phasées dans le temps ce qui permet d'échelonner les investissements que doit faire la commune. Léa Pfister indique que cet échéancier doit être justifié.

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

Suite à la réunion du 26-03-2024, il a été décidé de valider les OAP suivantes :

- **Le Croitet**
- **Doucy Village secteur n°1**
- **Doucy station**
- **Station thermale**
- **Petit cœur secteur n°1**

FEISSONS LE CROITET



UNE OPERATION QUI DOIT REpondre A PLUSIEURS ENJEUX

- Proposer du logement abordable aux habitants potentiels,
- Proposer de l'habitat principal sous forme diversifiée, pour permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel,
- Proposer des services ou commerces de proximité si le besoin est avéré,
- Assurer la greffe du nouveau quartier avec le village, tant d'un point de vue fonctionnement que d'un point de vue paysager et qualité du cadre de vie,
- Proposer un site facilement accessible, ne générant pas de besoins importants en voirie

Agence Rossi



FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET
Mai 2022

HYPOTHESE RETENUE



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE
tél.: 04 79 37 61 75
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machet
73350 BOZEL

Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : 1050 m²

Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : 850 m²

Surface commercialisable : 8200 m²

Densité moyenne de l'opération : **entre 18 et 22 logts/ha**

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m²)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m²)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m²)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs
Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e



Programmation

Un projet qui prévoit la réalisation de minimum 20 logements, soit 20 logements/hectare sous forme diversifiée ceci afin d'utiliser le foncier de façon optimale, tout en assurant la continuité avec l'environnement bâti : les abords du terrain sont occupés au nord-est par les logements collectifs, au nord et au sud par des maisons individuelles et à l'est par des maisons individuelles et de maisons de village au grand volume.

Un lot destiné à une construction comprenant des commerces ou services de proximité en RDC en fonction des besoins et des logements à l'étage. Il sera localisé à l'entrée de l'opération.

Au cours de la réunion, le bureau d'études interroge les élus sur l'actualité d'un éventuel projet de commerces/services ? Les élus indiquent que ce projet n'est plus à jour et qu'il convient dans l'OAP de ne pas en faire référence.

Un deuxième lot destiné à du logement sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

➔ Au total, 10 logements R+3+Combles

Une dizaine de logements réalisés sous forme individuelle, mitoyenne, intermédiaire ou collective R+1+Combles.

Au cours de la réunion, le bureau d'études indique aux élus qu'il serait nécessaire de préciser la forme bâtie attendue. Les élus indiquent qu'il s'agira d'une dizaine de logements individuels et groupés.

Proposer des logements à un coût abordable.

Au cours de la réunion, le bureau d'études indique aux élus qui pourrait être pertinent d'inscrire une servitude de mixité sociale afin d'imposer la réalisation de quelques logements sociaux. Dans un premier temps Monsieur Dunand indique ne pas vouloir retenir cette proposition. Dans un mail transmis au bureau d'études à la suite de la réunion, les élus valident la mise en place d'une servitude de mixité sociale.

Agence Rossi

FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET
Mai 2022

HYPOTHESE RETENUE



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE
tél.: 04 79 37 61 75
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machel
73350 BOZEL

Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : 1050 m²

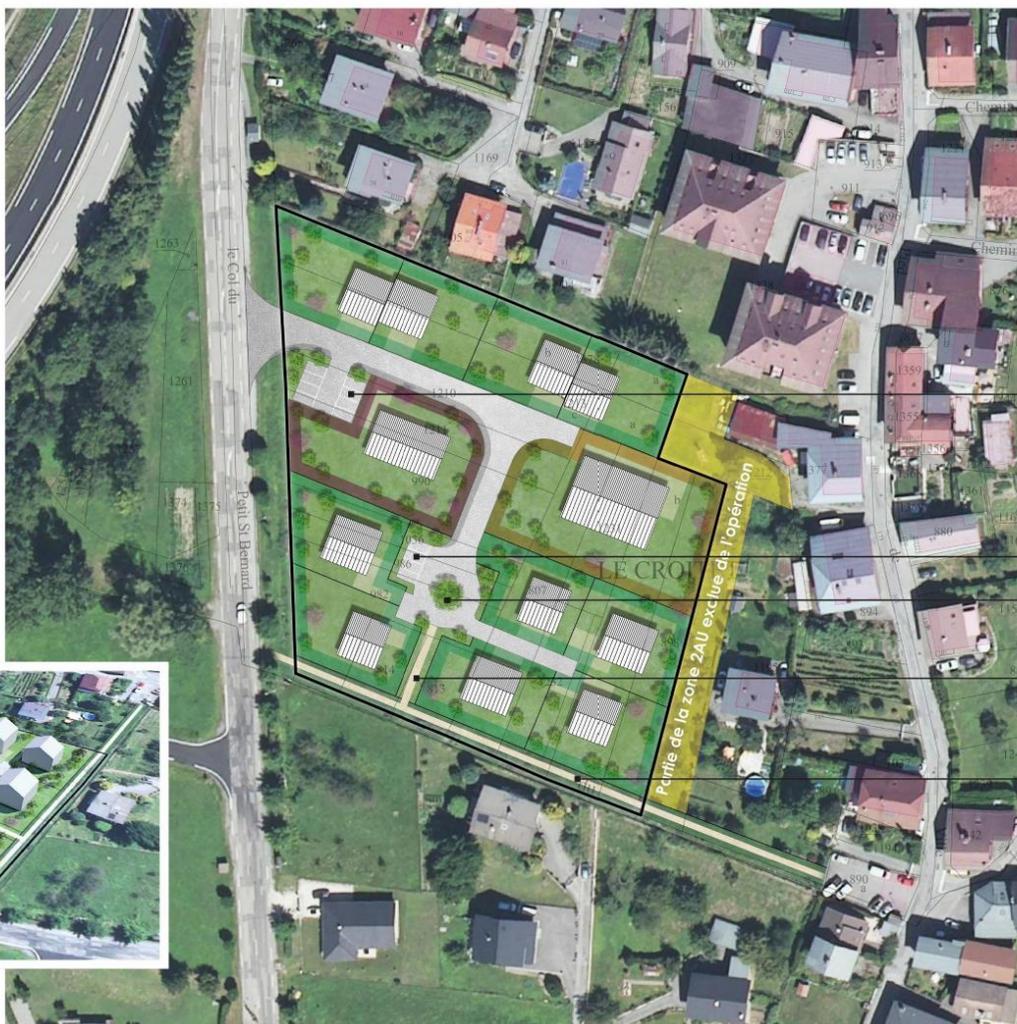
Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : 850 m²

Surface commercialisable : 8200 m²

Densité moyenne de l'opération : entre 18 et 22 logts/ha

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m²)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m²)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m²)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs
Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e

Fonctionnement

Réalisation d'une voirie prenant naissance sur la RD990 et desservant l'ensemble de l'opération. Une place de retournement avec traitement paysager est prévue. Des stationnements publics (entre 10 et 12 places) sont demandés pour répondre aux besoins des visiteurs, dont une majorité en entrée de zone.

Suite à la suppression des commerces et services, il convient de ne pas préciser dans l'OAP le nombre de place visiteurs.

Afin d'assurer la greffe avec le village, un cheminement doux est prévu le long du canal entre la RD990 et la voie communale.

Au cours de la réunion, le bureau d'études indique aux élus qu'il serait nécessaire d'inscrire un emplacement réservé. Les élus valident cette proposition.

Agence Rossi

FEISSONS LE CROITET

COMMUNE DE LA LÉCHÈRE
FEISSONS-SUR-ISÈRE - AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE DU CROITET
Mai 2022



50 rue Suarez
73200 ALBERTVILLE
tél.: 04 79 37 61 75
contact@agence-rossi.fr

164 Rue Emile Machet
73350 BOZEL

HYPOTHESE RETENUE

Hypothèse d'aménagement n°3

Emprise voirie : 1050 m²

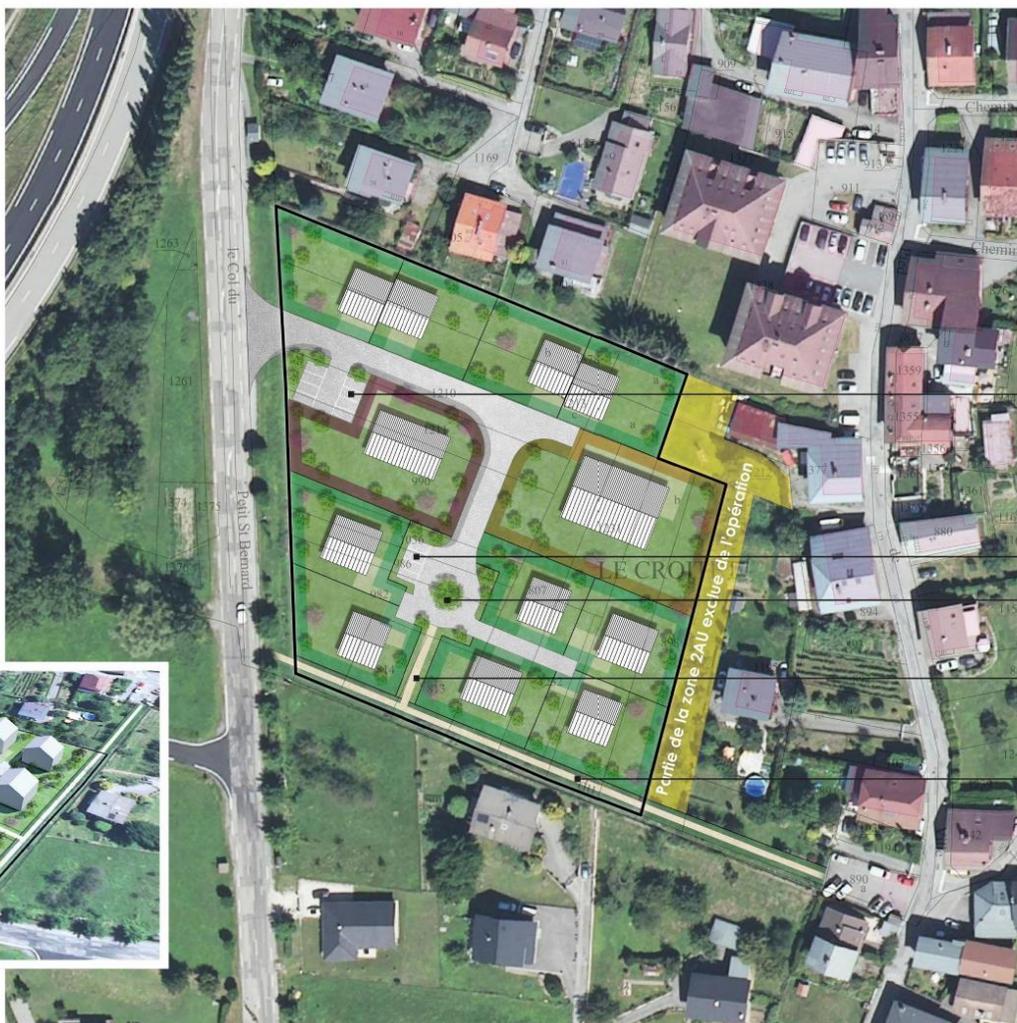
Espaces publics paysagers / Cheminements piétons / Parkings visiteurs : 850 m²

Surface commercialisable : 8200 m²

Densité moyenne de l'opération : entre 18 et 22 logts/ha

Caractéristiques des lots :

- 10 lots pour maisons individuelles et/ou mitoyennes (surface comprise entre 500 et 600 m²)
- 1 lot pour habitat intermédiaire ou petit collectif (surface environ 1500 m²)
- 1 lot en entrée d'opération pour activités économiques ou services en rez-de-chaussée et logements possibles aux étages (surface environ 1100 m²)



Petit parking visiteurs en entrée d'opération

Petit parking visiteurs

Petite placette arborée en cœur d'opération

Liaison piétonne

Cheminement doux le long du ruisseau pour faciliter les déplacements doux vers le centre-village



Échelle 1.1000e

Insertion urbaine et paysagère

Un traitement paysager des abords sera effectué pour réduire l'incidence paysagère de l'opération vis-à-vis de la RN90 et de la RD990 et préserver l'intimité des riverains.

Une bande inconstructible est aménagée d'un point de vue paysager sera conservée sur la bordure est et le coin nord-est de l'opération pour préserver l'intimité des riverains.

Agence Rossi

BONNEVAL



Au cours de la réunion, le bureau d'études interroge les élus sur le classement de cette zone : confirmez-vous un classement en zone U ? En zone AU avec l'inscription d'une OAP ? Un classement en zone N ?

Monsieur le Maire indique que ce secteur ne sera pas classé en zone N. Les élus doivent revenir vers le bureau d'études afin de confirmer le classement en zone U ou en zone AU avec OAP.

CELLIERS

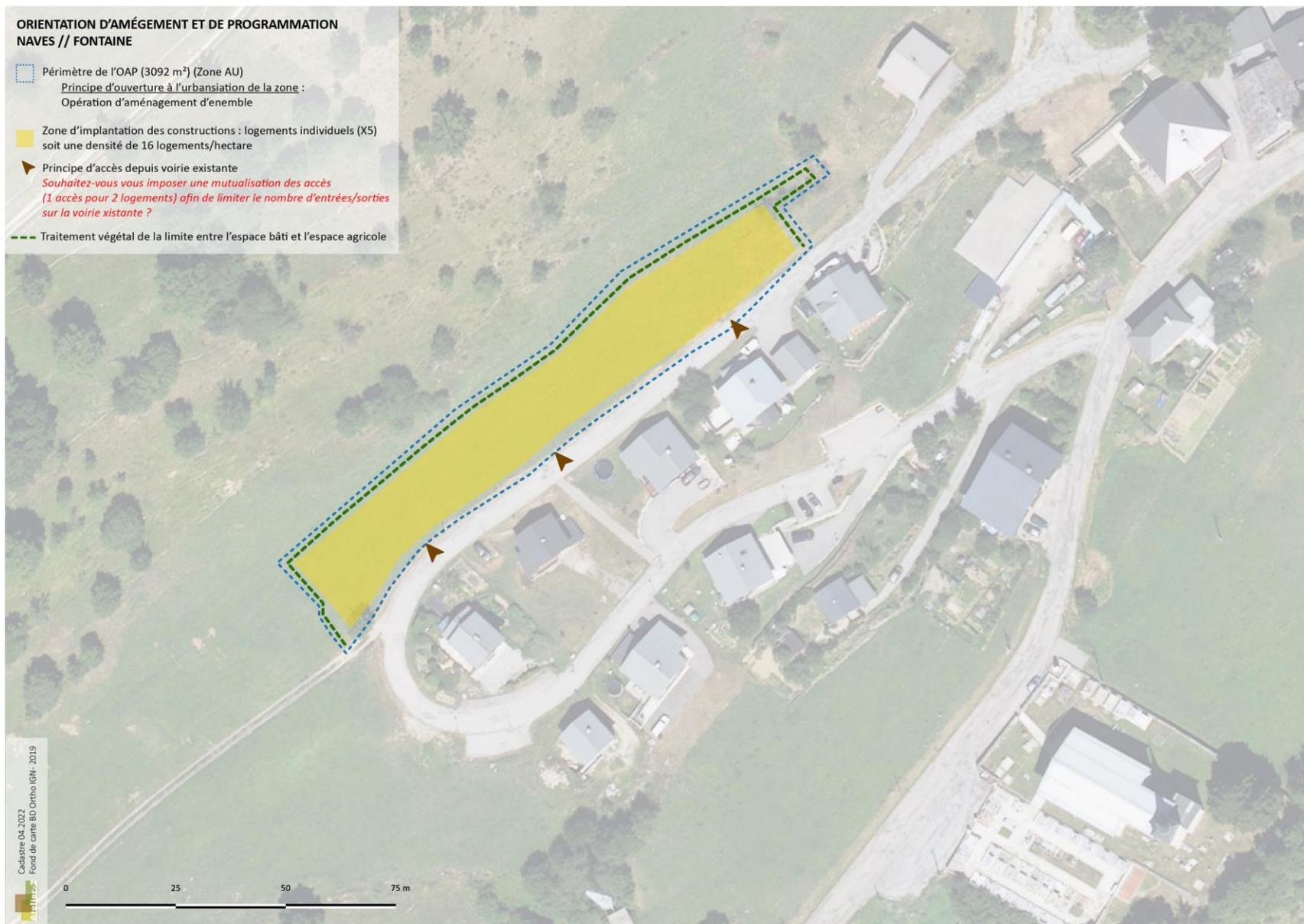


Au cours de la réunion, le bureau d'études interroge les élus sur le classement de cette zone : confirmez-vous un classement en zone U ? En zone AU avec l'inscription d'une OAP ? Un classement en zone N ? Le terrain a-t-il été vendu et un PC déposé ?

Après discussion Monsieur Guillard indique que ce secteur doit être inscrit en zone A. En revanche, la parcelle K n°229 qui jouxte ce secteur doit être intégrée à la zone U afin de permettre la construction de garage pour les habitants du hameau (projet privé)

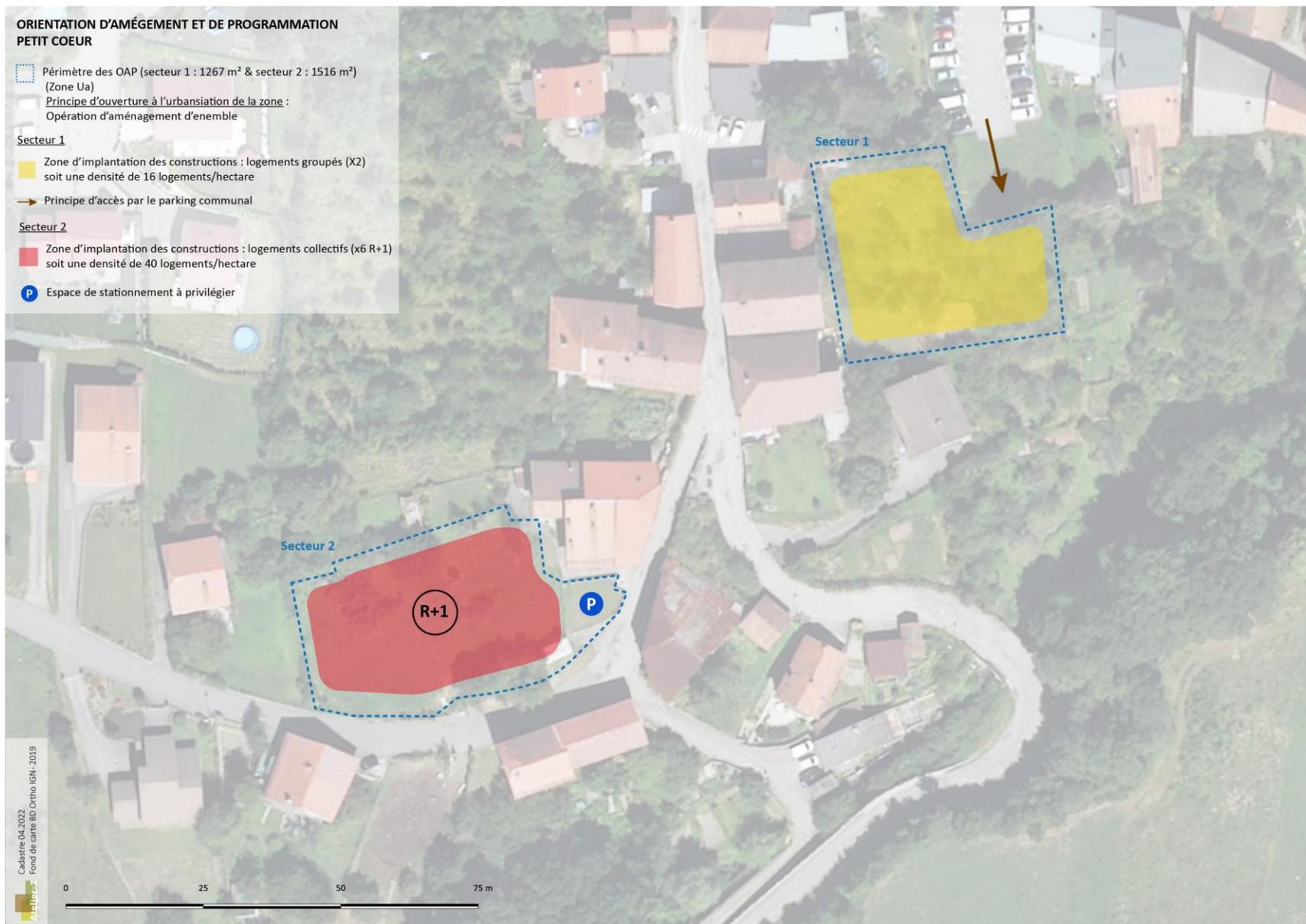
NAVES FONTAINE (Etude de discontinuité nécessaire)

Au cours de la réunion, Monsieur le Maire indique que ce secteur doit être classé en zone U et ne doit pas faire l'objet d'OAP. De plus, monsieur le Maire indique que ce secteur est inscrit en zone U dans le PLU en vigueur et qu'il ne fera pas l'objet d'une dérogation au titre de la loi montagne.



**Au cours de la réunion, Monsieur Balcells valide la proposition faite sur le secteur n°1.
Concernant le secteur n°2, le périmètre de l'OAP est à revoir afin de sortir la parcelle BC n°114.
De plus les élus indiquent qu'il est nécessaire de reprendre le tracé de l'emplacement réservé inscrit dans le PLU en vigueur.**

PETIT CŒUR

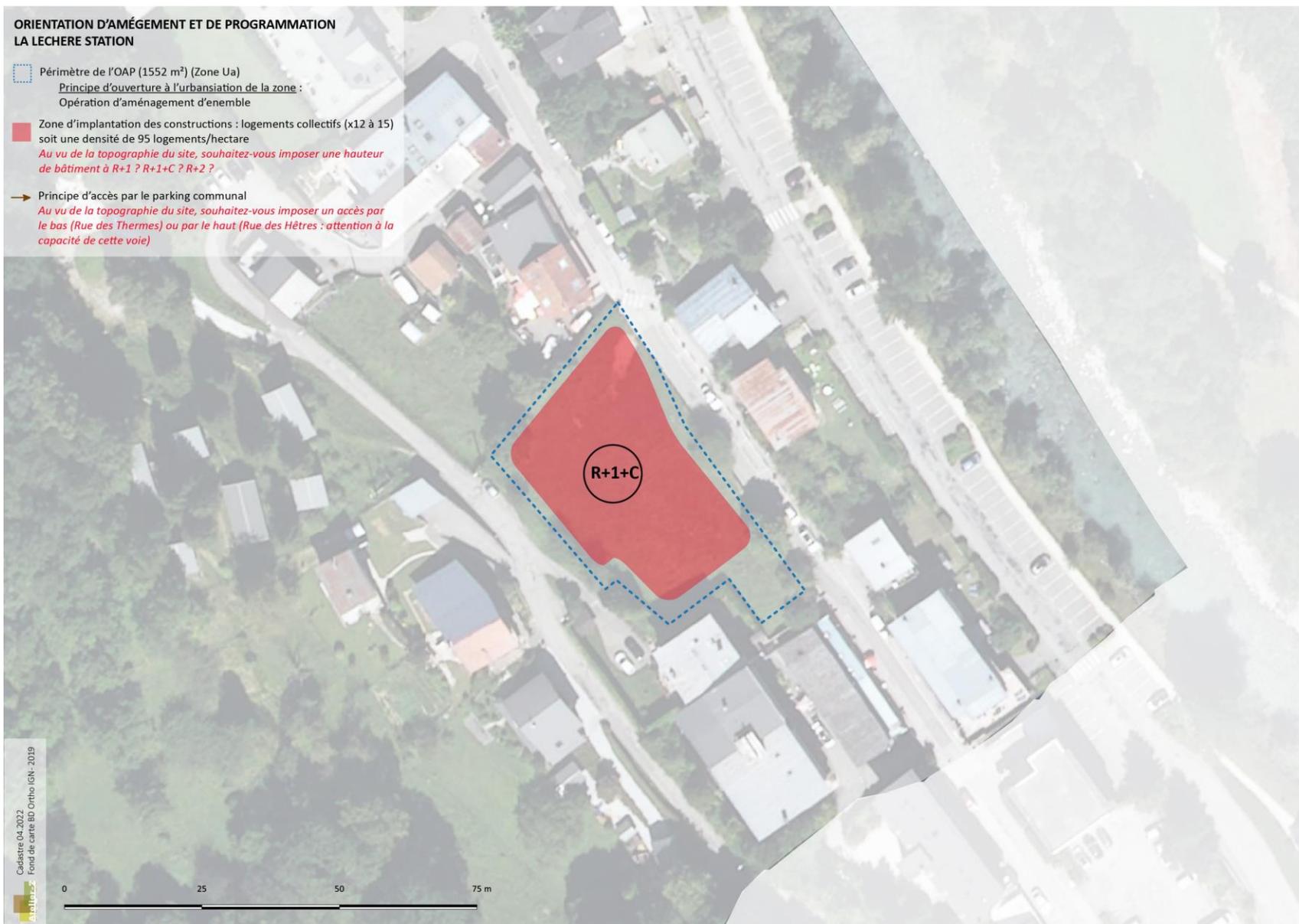


Secteur 2



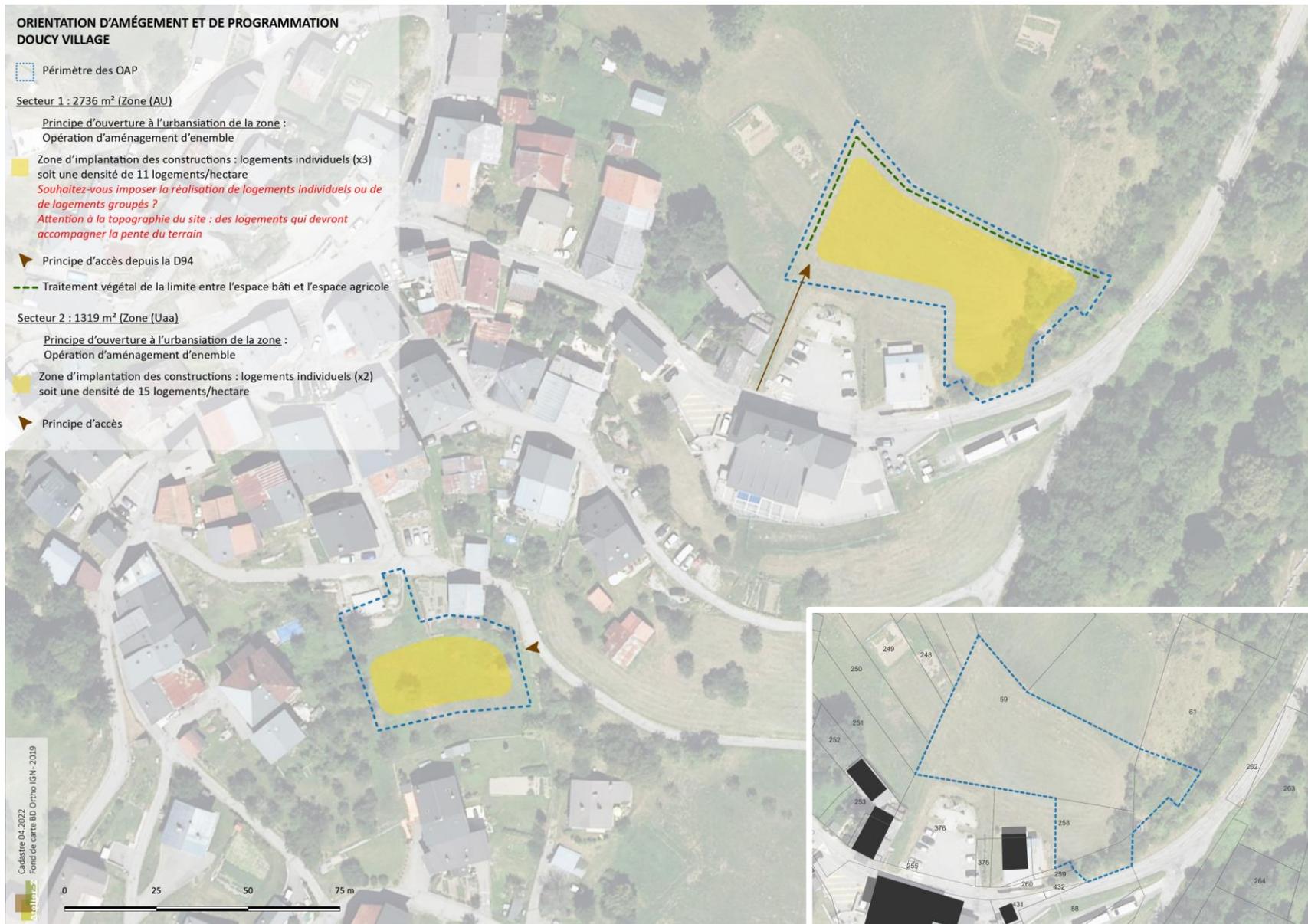
LA LECHERE STATION

Au cours de la réunion, les élus indiquent que l'accès au site de projet doit se faire par la Rue des Thermes (un projet présenté à la commune prévoyait la réalisation de garage enterré). Les élus doivent revenir vers le bureau d'études concernant la hauteur du bâtiment (R+2 / R+3 ?) Le bureau d'études indique que cela aura une incidence sur le nombre de logements potentiel.

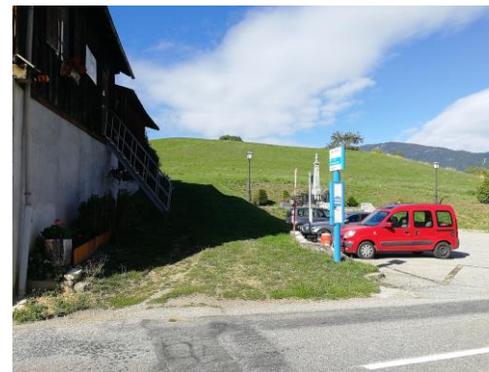


DOUCY VILLAGE

Au cours de la réunion, Madame Germanaz indique que le périmètre de projet doit être revu : les parcelles ZN n°258 et n°61 doivent être retirées du périmètre. En revanche il convient d'inclure une partie des parcelles ZN n°250 et 251 (échange foncier). La zone pourrait accueillir environ 4 logements individuels.

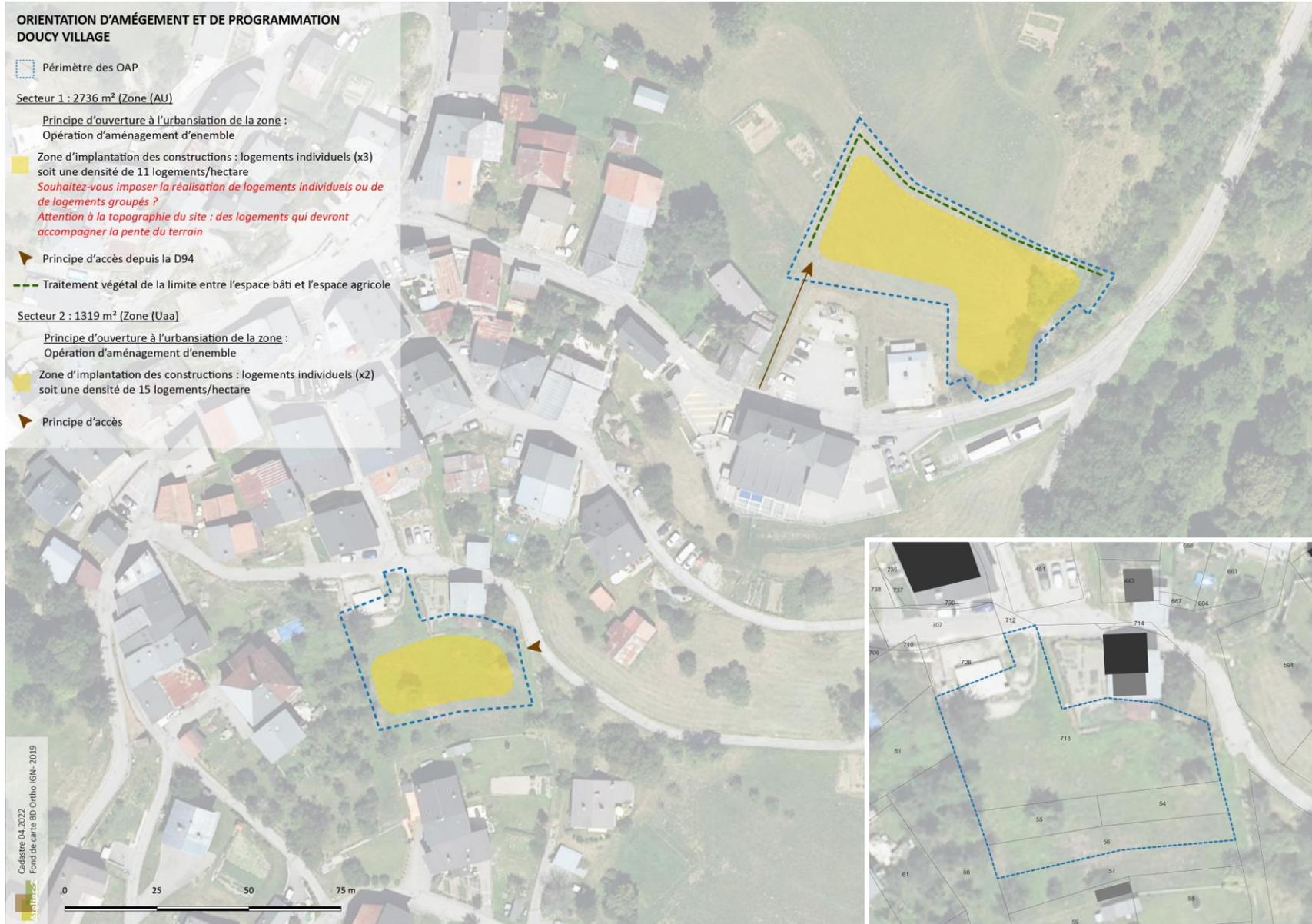


Secteur 1



DOUCY VILLAGE

Au cours de la réunion, Madame Germanaz valide la proposition du bureau d'études sur le secteur n°2



Secteur 2



DOUCY VILLARET

Au cours de la réunion, Madame Germanaz valide la proposition du bureau d'études.

